

# PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SECTOR SUNC-R-LO.10 “PORTILLO” (MÁLAGA)

PROMOTOR:  
INMUEBLES PORTILLO, S.L.

PROYECTIVAS:  
HCP ARQUITECTOS URBANISTAS S.L.P.

ARQUITECTOS:  
MARIO ROMERO GONZÁLEZ

DICIEMBRE 2.022  
Exp H-2627-17

Código Seguro De Verificación	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
Observaciones		Página	1/304
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



**1. ÍNDICE.**

<b>1. ÍNDICE.....</b>	<b>1</b>
<b>1.- INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>4</b>
1.1.-OBJETO DEL DOCUMENTO .....	4
1.2.-ANTECEDENTES URBANÍSTICOS.....	4
1.3.-JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA.....	16
1.4.-PROMOTOR .....	19
1.5.-EQUIPO REDACTOR .....	19
<b>2.- MEMORIA INFORMATIVA .....</b>	<b>20</b>
2.1.-JUSTIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO .....	20
2.2.-ÁMBITO DE ACTUACIÓN Y SITUACIÓN DE LOS TERRENOS.....	20
2.3.-CARACTERÍSTICAS DEL TERRITORIO .....	20
2.4.-ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.....	21
2.5.-AFECCIONES DEL SECTOR .....	22
2.5.1 AFECCIÓN AERONÁUTICA .....	22
2.5.2 EDIFICACIONES EXISTENTES.....	23
2.5.3 EMASA.....	23
<b>3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA .....</b>	<b>23</b>
3.1.-DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN .....	23
3.2.-MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA.....	25
3.3.-DENSIDADES Y VOLÚMENES RESULTANTES.....	27
3.4.-JUSTIFICACIÓN DE LAS RESERVAS DE SUELO.....	28
3.4.1 Plazas de Aparcamiento:.....	28
3.5.-INFRAESTRUCTURAS PROYECTADAS.....	30
3.5.1 VIALIDAD Y APARCAMIENTOS.....	30
3.5.2 DEMOLICIONES.....	31
3.5.3 MOVIMIENTO DE TIERRAS.....	31
3.5.4 FIRMES Y PAVIMENTACIÓN.....	31
3.5.5 ABASTECIMIENTO DE AGUA.....	32
3.5.6 REDES DE SANEAMIENTO.....	33
3.5.7 ELECTRIFICACIÓN.....	35
3.5.8 ALUMBRADO PÚBLICO.....	38
3.5.9 RED DE TELECOMUNICACIONES .....	39

Código Seguro De Verificación	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
Observaciones		Página	2/304
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



3.5.10	RED DE GAS .....	40
3.5.11	RED DE RIEGO .....	40
3.6.-	COMPROMISOS DE URBANIZACIÓN Y VARIOS.....	41
3.7.-	JUSTIFICACIÓN DE LAS AFECCIONES AERONÁUTICAS.....	44
3.8.-	JUSTIFICACIÓN DE LAS NORMAS DE ACCESIBILIDAD. ....	45
<b>4.-</b>	<b>INDICE DE ORDENANZAS. ....</b>	<b>46</b>
4.1.-	ORDENANZAS GENERALES. ....	46
4.1.1	AFECCIÓN DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS .....	46
4.2.-	ORDENANZAS PARTICULARES.....	50
4.2.1	MEDIDAS DE PREVENCIÓN, CORRECCIÓN Y CONTROL DE CUALQUIER EFECTO NEGATIVO EN EL MEDIO AMBIENTE.....	50
4.2.1.1	Reducción del Consumo de Energía.....	51
4.2.1.2	Medidas sobre Arbolado, Jardinería y Mobiliario Urbano.....	51
4.2.1.3	Actuaciones para reducir la Contaminación Lumínica.....	52
4.2.2	MEDIDAS PARA SEGUIMIENTO Y VIGILANCIA AMBIENTAL.....	52
4.2.2.1	Indicadores Ambientales. ....	53
4.2.3	OBLIGACIONES DERIVADAS DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO. 53	
4.2.3.1	Materia de Residuos y Suelos Contaminados .....	53
4.2.3.2	Protección del Medio Atmosférico.....	56
4.2.4	RESIDENCIAL PARCELAS RE-1 Y RE-2. ....	56
4.2.5	SERVICIOS TERCARIOS/EMPRESARIALES. PARCELA ST/E. ....	60
4.2.6	ZONA VERDE. PARCELA ZV.....	62
4.2.7	VIARIO. VIALES 1, 2, 3 Y 4. ....	64
4.2.8	COMPLEJOS INMOBILIARIOS.....	65
<b>5.-</b>	<b>PLAN DE ETAPAS. ....</b>	<b>66</b>
5.1.-	PLAZOS DE INICIO Y TERMINACIÓN DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS. ....	66
<b>6.-</b>	<b>ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO Y MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA. ....</b>	<b>67</b>
6.1.-	LAS DETERMINACIONES LEGALES SOBRE LA APLICACIÓN DE LOS DATOS ECONÓMICOS EN EL PERI. ....	67
6.2.-	CONTENIDO Y FUNCIÓN DEL ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO .....	68
6.3.-	CONCRECIONES OPERATIVAS DEL ESTUDIO.....	69
6.3.1	ÁMBITO OBJETIVO DEL ESTUDIO.....	69
6.3.2	ÁMBITO TEMPORAL DEL PLAN.....	69
6.3.3	DELIMITACIÓN DE LAS ZONAS DE ACTUACIÓN. ....	69

Código Seguro De Verificación	d8tgPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
Observaciones		Página	3/304
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tgPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tgPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



6.3.4	EL SISTEMA DE ACTUACIÓN .....	69
6.4.-	FASES NECESARIAS PARA CONOCER LA VIABILIDAD DEL PERI .....	71
<b>7.-</b>	<b>ESTUDIO ECONÓMICO. VALORACIONES.....</b>	<b>72</b>
7.1.-	OBJETO .....	72
7.2.-	PRESUPUESTO OBRAS DE URBANIZACIÓN BÁSICAS.....	72
7.3.-	VALORACIÓN DE LAS OBRAS DE AMPLIACIÓN DE C/ GORDITO.....	73
7.4.-	CARGAS COMPLEMENTARIAS.....	74
7.5.-	CARGAS DEL PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS.....	75
7.6.-	PRESUPUESTO GLOBAL DE EJECUCIÓN.....	76
7.7.-	REPERCUSIONES. ....	76
7.1.-	CONCLUSIONES.....	76
<b>8.-</b>	<b>RELACIÓN DE PLANOS. ....</b>	<b>78</b>
<b>9.-</b>	<b>ANEXOS.....</b>	<b>79</b>
9.1.-	CONTACTOS CON LAS COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS. ....	80
9.2.-	FICHAS JUSTIFICATIVAS DE LAS NORMAS DE ACCESIBILIDAD.....	81
9.3.-	ANÁLISIS DE IMPACTO AERONÁUTICO. ....	82
9.4.-	FORMULARIO DE SOLICITUD PARA LA TRAMITACIÓN DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.....	83
9.5.-	DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO. ....	84
9.6.-	INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA. ....	85
9.7.-	INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO.....	86
9.8.-	CONVENIO URBANÍSTICO DE FECHA 14 DE JULIO DE 2.010 PARA LA OCUPACIÓN ANTICIPADA DE LOS TERRENOS NECESARIOS PARA LA AMPLIACIÓN DE C/GORDITO. ....	87
9.9.-	CERTIFICACIONES REGISTRALES ACTUALIZADAS CORRESPONDIENTES A LAS FINCAS QUE INTEGRAN EL SECTOR. ....	88
9.10.-	ACREDITACIÓN DE LA REPRESENTACIÓN PARA ACTUAR EN NOMBRE DE LA ENTIDAD INMUEBLES PORTILLO, S.L.....	89

Código Seguro De Verificación	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
Observaciones		Página	4/304
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



## 1.- INTRODUCCIÓN

### 1.1.- OBJETO DEL DOCUMENTO

El presente Plan Especial de Reforma Interior del Sector SUNC-R-LO.10 “Portillo”, según el documento de Revisión del Plan General de Ordenación de Málaga, aprobado definitivamente mediante Orden de 21 de Enero de 2.011 por parte de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, tiene por objeto analizar las determinaciones aplicables al Suelo Urbano No Consolidado según el contenido del PGOU de Málaga.

Este Plan Especial de Reforma Interior desarrolla las previsiones de Ordenación del PGOU sobre el ámbito del Sector SUNC-R-LO.10 “Portillo”, Sector de Suelo Urbano No Consolidado, sometido a las normas del Título XI, Régimen del suelo urbano, y concretamente a las del Suelo Urbano No Consolidado Remitido (SUNC-R), es decir, remite su ordenación pormenorizada completa y detallada, a la formulación y aprobación de un instrumento de planeamiento, en este caso de un Plan Especial.

### 1.2.- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS


Con fecha 10 de Diciembre de 2.017 se presenta en el Ayuntamiento de Málaga, el primer documento relativo al Plan Especial de Reforma Interior del Sector SUNC-R-LO.10 “Portillo”.

Con fecha 3 de Septiembre de 2.018, se reciben los informes emitidos por el Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de fecha 15 de Mayo de 2.018, y el Servicio de Urbanización e Infraestructuras de fecha 6 de Agosto de 2.018, en relación a la documentación presentada.

Con fecha 15 de Febrero de 2.019, se presenta nuevo documento del PERI para dar respuesta a los requerimientos de dichos informes.

Posteriormente con fecha 15 de Octubre de 2.020, el Delegado Territorial de Málaga de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible emite **Informe Ambiental Estratégico en el que considera que el Plan Especial de Reforma Interior del Sector SUN-R-LO.10 “Portillo”, no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente**, siempre que se dé cumplimiento a las medidas de prevención, corrección y control y a las medidas para el seguimiento y vigilancia ambiental propuestas en el documento ambiental estratégico, así como al siguiente condicionado:

- a) En materia de aguas se dará cumplimiento a lo requerido por el Servicio de Dominio Público Hidráulico en su informe, expuesto en el apartado 4.1 del Informe Ambiental Estratégico. El Ayuntamiento solicitará, con posterioridad a la Aprobación Inicial, el preceptivo informe en materia de aguas de acuerdo con el artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, y el artículo 32 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- b) En materia de residuos se dará cumplimiento a lo expuesto en el apartado 4.2 del Informe Ambiental Estratégico.

Código Seguro De Verificación	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21	
Observaciones		Página	5/304	
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>			

- c) En materia de contaminación acústica y lumínica, de acuerdo con lo informado por el Departamento de Calidad del Aire, se dará cumplimiento a lo expuesto en el apartado 4.3 del Informe Ambiental Estratégico.
- d) De acuerdo a lo expuesto en el apartado 4.4, con anterioridad a que el Ayuntamiento de Málaga, como órgano sustantivo, proceda a la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización, el titular o promotor del mismo queda obligado a solicitar y obtener de este órgano ambiental, autorización ambiental unificada para el citado Proyecto de Urbanización.

En relación a este último punto, la Ley 7/2007, de 9 de julio, en la categoría 7.14 de su Anexo I, establece que quedan sometidos a autorización ambiental unificada:

**“Proyecto de urbanizaciones**, así como los de establecimientos hoteleros, apartamentos turísticos y construcciones asociadas a éstos así definidos por la normativa sectorial en materia de turismo, incluida la construcción de establecimientos comerciales y aparcamientos (1), en alguno de los siguientes casos:

- a) En suelo no urbanizable.
- b) Que deriven de instrumentos de planeamiento urbanístico no sometidos a evaluación ambiental.
- c) Cuando así lo determine el informe de valoración ambiental del instrumento de planeamiento urbanístico del que derive. Esta determinación se ajustará a los criterios establecidos en el Anexo III de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.
- d) Que ocupen una superficie igual o superior a 10 hectáreas.
- e) **Que prevean la construcción de edificios de más de 15 plantas en superficie.”**


Sin embargo, el sector al verse afectado por las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga, tiene limitada la altura de cualquier construcción, incluidos todos sus elementos así como la maquinaria necesaria para su ejecución, a la altura de 57 metros sobre el nivel mar.

Inicialmente se establecía para la parcela ST/E una altura de PB+15 con una cota máxima de 60m, altura que vulneraría la nueva superficie horizontal interna del aeropuerto. Posteriormente se redujo la altura de este edificio en una planta, hasta PB+14, para poder encajarlo en la cota +57 m. Sin embargo en un análisis más exhaustivo del encaje de la edificabilidad de esta parcela, condicionado también por el uso terciario a implantar en la misma, nos lleva a reducir una planta más, fijando la altura final en PB+13, de forma que se pueda dar cumplimiento a la altura de 57 m sobre el nivel del mar, no sólo a la construcción sino también a todos los elementos que pudieran sobresalir de la cubierta, tales como antenas, cajas de ascensores, chimeneas, remates decorativos,...

Con fecha 15 de Marzo de 2021 el Servicio de Urbanización e Infraestructuras de la Gerencia de Urbanismo emite informe en relación al documento presentado con fecha 15 de Febrero de 2019 en el que se indican las siguientes consideraciones.

### **3.1. Respecto a la delimitación del sector y estructura de propiedad**

*Se incorporarán al documento de planeamiento, como correspondan, las consideraciones necesarias de lo dictaminado por el Servicio de Patrimonio Municipal.*

Código Seguro De Verificación	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21	
Observaciones		Página	6/304	
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>			

Se han incorporado al plano de estructura de la propiedad y a la memoria del PERI, las propiedades municipales existentes dentro del Sector, en concreto 290 m<sup>2</sup>s correspondientes a la F.R. 12187, y que se corresponde con el equipamiento educativo Virgen de Belén, y 70 m<sup>2</sup>s de dominio público local procedentes de cesiones del Plan Parcial Virgen de Belén.

### 3.2. Respecto a la base topográfica empleada para el desarrollo del PERI

*Se estará a lo dispuesto en el Informe del Negociado de Topografía que valorará la corrección de la misma en los aspectos de su competencia.*

Se ha recogido la única observación del informe de Topografía, incorporando en el plano de zonificación y en el de ordenación de la zona verde, la cota final de rasante en la intersección de los viales con los accesos a la zona verde.

### 3.3. Respecto a las infraestructuras

- **Vialidad:** *Las dimensiones del viario recogidas en el apartado 3.5.1 de la Memoria y en el Documento Ambiental del PERI deberá ser actualizadas en coherencia con la documentación gráfica.*

Se ha realizado una Adenda al Documento Ambiental actualizando el documento en coherencia con el PERI, respecto a las dimensiones del viario.

#### - Aparcamientos:

*Deberá actualizarse la dotación pública de aparcamientos en el Documento Ambiental.*

Se ha realizado una Adenda al Documento Ambiental actualizando este aspecto.

*Se estudiará una nueva propuesta de ordenación de la calle Alejandro Dumas, con una banda de aparcamiento en línea de 2,20 metros contigua al límite del sector.*

Se incorpora en el documento, la nueva propuesta de ordenación de la calle Alejandro Dumas, con la banda de aparcamientos en línea de 2,20 metros de ancho.

*Al no cumplirse la dotación mínima legal de plazas públicas deberá justificarse suficientemente, con indicación expresa del número de aparcamientos públicos que se propone excepcionar.*


Se especifica en el documento el número de plazas públicas que se excepcionan al no cumplirse la dotación mínima legal.

*Deberá realizarse justificación expresa de la reserva legal de plazas privadas, con la cuantificación del número mínimo de plazas por usos.*

Se justifica la reserva de plazas privadas, cuantificando el número mínimo de plazas por cada uno de los usos.

*Deberá justificarse la ocupación bajo rasante del espacio público, comprobándose que no resulta viable materializar el total de plazas privadas en tres plantas soterradas bajo la huella edificable, sin necesidad de que se constituyan complejos inmobiliarios.*

Se especifica en la ordenanza particular, que la ocupación del espacio público bajo rasante quedará justificada exclusivamente en el caso de que se haya realizado una previsión de 3 plantas de aparcamiento, y con el ancho máximo de 35 metros establecido en la ficha urbanística.

Código Seguro De Verificación	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21	
Observaciones		Página	7/304	
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>			

**- Redes de energía (MT y BT):**

*Deberá ser aportado documento técnico de ENDESA con las condiciones para el suministro eléctrico al Sector y punto de conexión.*

Se aportan en el documento las condiciones técnicas de suministro eléctrico al Sector facilitadas por ENDESA.

**- Alumbrado:**

*Se completará el esquema propuesto para la infraestructura de alumbrado público correspondiente a la Avenida Velázquez.*

Se han incorporado en el plano de alumbrado público, puntos de luz a la mediana entre el vial de servicio y la calzada principal de Avenida Velázquez.

*Se recogerán indicaciones sobre la conexión y suministro al sistema de alumbrado (CM), bien desde los CT previstos o bien desde la propia red existente en el ámbito.*

Se recoge que el suministro al sistema de alumbrado, se realizará desde un nuevo cuadro de mando previsto en el vial 1, mediante conexión a la red de baja tensión existente.

**-Riego:**

*Corregir en el plano la alusión realizada en la leyenda sobre las conexiones de las nuevas conducciones a la red de abastecimiento.*

Se ha eliminado de la leyenda del plano dicha alusión, indicando que la conexión se realizará a las redes de riego existentes en la zona.

**3.4. Respecto a los complejos inmobiliarios**

*El PERI deberá incluir determinaciones sobre las condiciones que deberán regir la urbanización de los complejos inmobiliarios, entre otras, el cumplimiento de las condiciones estipuladas en los artículos 6.8.3 del título VI y 12.2.45 del Título XII del PGOU.*


En cumplimiento de la normativa del PGOU se establecen una serie de compromisos para la urbanización de las superficies afectadas por los complejos inmobiliarios.

*Deberán incrementarse los márgenes entre la rasante de calle y cotas superiores del forjado correspondiente a los sótanos, garantizándose en la normativa del PERI que el espacio público adscrito a los complejos inmobiliarios podrá cumplir adecuadamente con los usos efectivos previstos por el planeamiento, incluyendo el correcto tendido y funcionamiento de las infraestructuras necesarias bajo rasante.*

Se ha incrementado el margen entre la rasante del espacio verde público y la cota superior de forjado de los sótanos a 1,50 m, para garantizar el correcto tendido y funcionamiento de las infraestructuras previstas en esta zona.

*Deberán ser aclaradas y justificadas las afecciones sobre posibles accesos a locales situados en las plantas bajas de las edificaciones, dado el desnivel existente entre la cota de planta baja y la rasante de calle en el espacio público circundante.*

Se ha ajustado la cota de planta baja para hacerla coincidir con la rasante del espacio público circundante de forma que no exista diferencia de nivel entre ambas.

Código Seguro De Verificación	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21	
Observaciones		Página	8/304	
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>			



*También, será recogido en la normativa que, con cargo a la Junta de Compensación se ejecutará la totalidad del espacio libre público, independientemente del desarrollo de los proyectos edificatorios asociados a las parcelas privadas, evitando que dicha urbanización resulte diferida en el tiempo, debiendo también ser contemplado un uso provisional de los mismos, sin cerramientos, hasta su completa ejecución cuando se completen los proyectos edificatorios.*

Se ha especificado en la normativa particular, que la totalidad del espacio público deberá ser ejecutado por los promotores del desarrollo o en su caso por la Junta de Compensación, y que si el desarrollo de las parcelas privadas resulte diferido en el tiempo, se contempla un uso provisional de dichos espacios.

*Asimismo, se deberán establecer condiciones que garanticen las finalidades propias del espacio público y poner de manifiesto que los Promotores de los proyectos inmobiliarios que se desarrollen, quedarán obligados a reparar las posibles pérdidas que las actuaciones edificatorias pudiesen causar sobre el espacio público urbanizado, si dichos proyectos se ejecutasen posteriormente a la recepción de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento.*

Se ha especificado asimismo en la normativa particular, que los promotores de los proyectos inmobiliarios estarán obligados a reparar las posibles pérdidas que las actuaciones edificatorias puedan causar sobre el espacio público urbanizado, si dichos proyectos se ejecutan posteriormente a la recepción de las obras de urbanización.

### **3.5. Respecto a la tramitación ambiental**

*Con fecha 10/11/2020 se recibió Informe Ambiental Estratégico, emitido por la Delegación Territorial de Málaga de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible de la Junta de Andalucía, conforme a la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.*

*En dicho Informe se concluye que el PERI no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre que se dé cumplimiento a las medidas de prevención, corrección y control y a las medidas para seguimiento y vigilancia ambiental del Plan, propuestas en el Documento Ambiental Estratégico así como en el condicionado expuesto conforme a lo recogido en el apartado 4 "Valoración Ambiental del Plan propuesto". Tales medidas deberán tener su reflejo en la Ordenanza del PERI.*

#### **3.5.1. En materia de aguas**

*Deberá aportarse a la documentación del PERI Informe de EMASA relativo a las garantías de suministro de abastecimiento y saneamiento, conforme a lo requerido en el apartado 4.2 del IAE.*


#### **3.5.2. En materia de residuos y protección del suelo**

*Deberán quedar expresamente recogidas en la Ordenanza del PERI todas las consideraciones a las que quede obligado, relativas al condicionado recogido en la letra b) del IAE.*

Se han incorporado a las ordenanzas del PERI todas las consideraciones en materia de residuos y suelos contaminados, establecidas en el informe emitido por parte del Departamento de Residuos y Calidad del Suelo dentro del Informe Ambiental Estratégico

#### **3.5.3. En materia de protección del medio atmosférico**

*Deberán quedar recogidas en la Ordenanza las disposiciones relativas a contaminación lumínica y acústica que figuran en el apartado 4.3 del Informe Ambiental.*

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tgPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	9/304	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tgPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tgPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>			

Se han incorporado a las ordenanzas del PERI todas las consideraciones en materia contaminación lumínica y acústica, establecidas en el informe emitido por parte del Departamento de Calidad del Aire dentro del Informe Ambiental Estratégico.

### **3.6. Respeto a las limitaciones derivadas de las Servidumbres Aeronáuticas.**

*El PERI deberá incorporar a lo largo de su tramitación las limitaciones de las nuevas servidumbres pudiesen imponer, conforme a lo que determinen los Informes sectoriales correspondientes, emitidos por los organismos con competencia en materia de navegación y seguridad aérea.*

Se han dado cumplimiento a las nuevas servidumbres del aeropuerto, rebajando en una planta la altura de la edificación en la parcela ST/E, estableciendo PB+14 y la cota máxima en +57m correspondiente a la superficie horizontal interna.

### **3.7. Respeto a la Ordenanza particular del PERI**

*Se deberá actualizar el art. 4.2.4. relativo al viario para que algunas de las determinaciones que en él se establecen resulten coherentes con lo previsto en Memoria y Planos del PERI, en relación a las previsiones realizadas sobre la vía de servicio de la Avenida de Velázquez.*

Se ha corregido este apartado en coherencia con lo previsto en el resto del documento.

*Se deberán incluir en la Ordenanza determinaciones sobre la configuración y criterios de urbanización de los complejos inmobiliarios.*

Se incluye un apartado específico en la ordenanza para establecer los criterios a tener en cuenta en la urbanización de los complejos inmobiliarios.


### **3.7. Respeto a la viabilidad económica y sostenibilidad del desarrollo.**

*Se consideran insuficientes las valoraciones y previsiones realizadas sobre la viabilidad económica del desarrollo, por lo que resulta preciso aportar una documentación económica más completa y que responda a las exigencias de la normativa urbanística, para lo que se deberá completar el contenido del estudio económico-financiero del PERI con una memoria de viabilidad económica que podrá estar integrada en el mismo, en la que se justifique adecuadamente la rentabilidad de la intervención.*

Se ha completado el Estudio Económico Financiero, con una memoria de viabilidad económica justificando la rentabilidad de la intervención.

Con fecha 22 de Marzo de 2.021 el Servicio de Patrimonio Municipal también emite informe, en el que pone de manifiesto la existencia de “Convenio Urbanístico para la ocupación anticipada de los terrenos necesarios para la implantación del vial continuación de la actual calle Gordito en el ámbito de la Unidad de Planeamiento SUNC-R-lo.10 “Portillo”, suscrito con fecha 14 de julio de 2010 entre el Ayuntamiento de Málaga y la sociedad Inmuebles Portillo, S.L. Este Convenio fue aprobado en sesión ordinaria del Pleno de 28 de Octubre de 2.010 (BOP de 23 de Noviembre de 2.010).

La Estipulación Primera del Convenio define el Objeto del mismo:

Código Seguro De Verificación	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21	
Observaciones		Página	10/304	
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>			

"PRIMERA-OBJETO.

De conformidad con el objeto del presente Convenio, en este acto se procede por INMUEBLES PORTILLO, S.L., a la cesión anticipada y autorización de la ocupación, a favor del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, de los terrenos que, propiedad de la cedente, resulten necesarios para llevar a afecto la ampliación del vial público Calle Gordito, según prevé la ficha incorporada al Documento de Revisión-Adaptación del PGOU de Málaga, actualmente en fase de aprobación; todo ello con expresa reserva por parte de la propiedad de los aprovechamientos urbanísticos que correspondan a los terrenos que se ocupen y que habrán de materializarse en el desarrollo de la Unidad de Ejecución SUNC-R-LO.10 "Portillo".

Por otro lado, de la finca registral FR 12187, de 3.428,50 m<sup>2</sup>, expropiada en su día, y que se corresponde en gran parte con el equipamiento educativo Virgen de Belén, bien E-155, GIP 54062, se encuentra dentro del ámbito del SUNC-R-LO.10 una superficie de 290 m<sup>2</sup>, y asimismo se comprueba que dentro del sector, se encuentran 70 m<sup>2</sup> de dominio público local procedente de las cesiones del Plan Parcial del sector Virgen de Belén.

Se han incorporado al plano de estructura de la propiedad y a la memoria del PERI, las propiedades municipales existentes dentro del Sector, en concreto 290 m<sup>2</sup>s correspondientes a la F.R. 12187, y que se corresponde con el equipamiento educativo Virgen de Belén, y 70 m<sup>2</sup>s de dominio público local procedentes de cesiones del Plan Parcial Virgen de Belén.

Con fecha 24 de Marzo de 2.021 el Negociado de Topografía también emite informe, en el que únicamente recomienda rotular la cota de rasante en la intersección de los viales y las zonas verdes.

Con fecha 6 de Mayo de 2.021 el Servicio de Planificación Territorial y Urbanística emite informe en el que se realizan las siguientes observaciones:

- *La documentación del PERI no incorpora la valoración sobre su viabilidad económica conforme al apartado 5º del art. 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015 de la Ley del suelo y Rehabilitación Urbana.*


Se ha completado el Estudio Económico Financiero, con una memoria de viabilidad económica justificando la rentabilidad de la intervención.

- *Se deben adaptar las propiedades existentes en el ámbito a lo indicado por el Servicio de Patrimonio Municipal, incluyendo además referencias al convenio y aportando el contenido de este en un anexo como información relevante.*

Se reitera que se han incorporado al plano de estructura de la propiedad y a la memoria del PERI, las propiedades municipales existentes dentro del Sector, en concreto 290 m<sup>2</sup>s correspondientes a la F.R. 12187, y que se corresponde con el equipamiento educativo Virgen de Belén, y 70 m<sup>2</sup>s de dominio público local procedentes de cesiones del Plan Parcial Virgen de Belén.

Además, se ha incluido en la memoria referencia al Convenio de la cesión y ocupación anticipada por parte del Ayto. de Málaga de los terrenos necesarios para la ampliación de C/ Gordito, incorporándose este Convenio como anexo del PERI.

- *El informe del Negociado de Topografía recomienda rotular las rasantes (actual y proyectada) en la intersección de los viales y zonas verdes.*

Código Seguro De Verificación	d8tgPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21	
Observaciones		Página	11/304	
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tgPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tgPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>			

Se ha incorporado al plano de zonificación y al plano de ordenación de la zona verde, la rasante en los puntos de intersección del viario y los accesos a la zona verde.

- *La edificación de fachada a la Avenida de Velázquez no debe superar el ancho máximo de 16m en la avenida.*

Se ha reducido el ancho de la edificación prevista en la parcela ST/E de fachada a la Avenida de Velázquez a 16 m de ancho.

- *Se deberá expresar en la ordenanza particular la obligación de destinar la planta baja de la parcela de uso residencial libre a uso comercial y dotacional, vinculado al espacio público.*

Se traslada esta obligación a la ordenanza particular de la parcela residencial libre.

- *Deberá reflejarse en la documentación que el vial 2 (calle Gordito) ha sido urbanizado por el Ayuntamiento conforme al Convenio suscrito con la propiedad en 2011.*

Se ha incorporado en la memoria, que la urbanización de calle Gordito se realizó conforme al Convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Málaga y la propiedad.

- *En relación al Informe Ambiental Estratégico se deberán recoger sus indicaciones en la ordenanza particular del PERI, diferenciando por una parte las medidas para el seguimiento y vigilancia ambiental del Plan propuestas en el documento ambiental estratégico, y por otra, las derivadas del apartado 4º del Informe Ambiental Estratégico, incluyéndose éste como anexo a la documentación del PERI.*

Como se ha indicado en la contestación al informe del Servicio de Urbanización e Infraestructuras, se han incorporado a las ordenanzas del PERI todas las consideraciones derivadas del apartado 4º del Informe Ambiental Estratégico, y se ha incluido éste como Anexo nº 7 del PERI. Además, también se incorporan a las ordenanzas del PERI, las medidas para el seguimiento y vigilancia ambiental del Plan propuestas en el documento ambiental estratégico.

- *La ordenanza particular deberá recoger una descripción específica para el desarrollo de los complejos inmobiliarios que se deriva de la coexistencia en el plano vertical de suelos de dominio público y privado, según establece el art. 6.8.3. del PGOU. Dentro de las regulaciones a especificar deberá incluir plazos y determinaciones de carácter provisional para su uso público en el caso de que la urbanización y edificación de estas superficies no se desarrollen al mismo tiempo.*


Se incluye en la ordenanza particular una descripción detallada para el desarrollo de los complejos inmobiliarios.

- *Deberán ser tenidas en cuenta las observaciones sobre mejoras del contenido de la documentación del informe emitido por el Servicio de Urbanización e Infraestructuras.*

Se han tenido en cuenta estas observaciones y se han recogido en el documento.

- *Corregir los siguientes errores materiales:*
  - *Superficie errónea de espacios libres públicos y viario en algunos apartados de la memoria.*

Se ha corregido

Código Seguro De Verificación	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21	
Observaciones		Página	12/304	
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>			

- *La sección longitudinal del plano nº 8 no es coherente con la ordenación indicativa de plantas bajo rasante del plano nº 9.*

Se ha corregido

- *El plano nº 7 deberá incorporar una trama que especifique las zonas a urbanizar del vial 2 fuera del ámbito del sector delimitado previstas en el apartado 4.2.4 de la ordenanza particular.*

Se ha incorporado dicha trama al plano nº 12 de red viaria.

- *El plano nº 10 deberá incluir la doble alineación de arbolado en el acerado de avenida de Velázquez que se describe en el apartado 4.2.4 de la ordenanza particular. Una alineación deberá coincidir con la alineación del arbolado ya existente en dicha área al este del ámbito.*

Se ha incorporado la doble alineación de arbolado en el acerado de Avenida de Velázquez.

- *En el plano nº 8, la cota de rasante prevista en el espacio libre público 8,00 metros, es más alta que la cota de planta baja de las edificaciones de esa fachada. A este respecto deberá indicarse y adecuarse las cotas de rasante definitiva de todos los planos de planta donde se especifique zonificación y nuevas alineaciones, tanto en el espacio interior de las edificaciones como en el exterior, regulando el margen de variación posible y, en su caso, anotando como resolver la diferencia de desnivel entre inferior y exterior del edificio.*

Se ha modificado la cota de implantación de las plantas bajas de las edificaciones, de forma que coincida con la cota 8,00 del espacio libre público y no exista desnivel entre ambas.


Con fecha 5 de Agosto de 2.021 se presenta Texto Refundido del PERI que incorpora todas las observaciones especificadas, así como los condicionantes del Informe Ambiental Estratégico.

Con fecha **17 de Diciembre de 2.021** se obtiene la **aprobación inicial** del documento **por acuerdo de la Junta de Gobierno Local**, condicionándose el sometimiento del expediente al trámite de información pública a aportar la siguiente documentación:

- Certificaciones registrales actualizadas correspondientes a las fincas que integran el Sector.
- Acreditación de la representación para actuar en nombre de la entidad Inmuebles Portillo, S.L.
- Documentación técnica que dé cumplimiento a las observaciones contenidas en los informes del Servicio de Urbanización e Infraestructuras y del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 2 de noviembre y 17 de noviembre de 2.021, respectivamente.

Las observaciones contenidas en los informes técnicos del Servicio de Urbanización e Infraestructuras y del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística son las siguientes:

- *Vialidad: El PERI deberá recoger, tanto en Planos como en Memoria y en el artículo 4.2.7 de la Ordenanza, el compromiso del Promotor de urbanizar la totalidad de la calle Alejandro Dumas, hasta límites funcionales, aunque éste quede fuera de los límites del Sector, al igual que se requirió para calle Gordito, habida cuenta de que dichas plazas de aparcamiento se computan*

Código Seguro De Verificación	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21	
Observaciones		Página	13/304	
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>			

*dentro de la reserva de plazas públicas. Igualmente, la mediana que separa la vía de servicio de Avenida Velázquez (Vial 4) de la calzada central deberá ser urbanizada en su totalidad, por constituir el límite funcional de la vía de servicio, sobre la cual se ha previsto también la reposición del alumbrado público. De conformidad con lo ya requerido, el plano 12 deberá ser actualizado, debiendo grafarse todas las zonas a urbanizar fuera de los límites del Sector, todo ello con carácter previo a la información pública.*

Se ha actualizado el plano 12 con las zonas a urbanizar fuera de los límites del Sector, se ha especificado en el apartado 3.1 de la memoria y en el artículo 4.2.7 de la ordenanza correspondiente al viario.

- Riego: El artículo 4.2.6 de la ordenanza en el que se regulan las zonas verdes, deberá ser matizado con una redacción que exprese lo siguiente:

*“Respecto a la justificación de la red de riego, corresponderá al Departamento de Arquitectura e Infraestructuras de la GMU y al Área de Parques y Jardines del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, la valoración de la misma durante la tramitación del Proyecto de Urbanización, debiendo quedar claro que, de acuerdo con el punto 7 del art. 4.4.2 del PGOU, “se proyectará una red independiente de la de abastecimiento domiciliario para riego de jardines, calles y zonas transitables. Siempre que sea posible dicha red será alimentada desde la red de agua residual reciclada prevista, o bien desde pozos”.*

Se ha incorporado este párrafo dentro del artículo 4.2.6 de la ordenanza.


- Servidumbres Aeronáuticas: El PERI deberá incorporar a lo largo de su tramitación las posibles limitaciones que las nuevas servidumbres pudiesen imponer, conforme a lo que determinen los Informes sectoriales correspondientes, emitidos por los organismos con competencia en materia de navegación y seguridad aérea.

Se incorporará al PERI lo que indique la Dirección General de Aviación Civil en relación a las servidumbres aeronáuticas en su informe sectorial.

- Viabilidad económica y sostenible: Con carácter previo a la información pública del PERI deberán actualizarse los horizontes e hitos, de acuerdo a las fechas en las que se está desarrollando la tramitación administrativa del expediente de planeamiento y previsiones de ejecución de la urbanización.

Se incorpora como anexo nuevo Informe de Sostenibilidad Económica en el que se han actualizado los horizontes e hitos de estudio.

Posteriormente, con fecha 10 de Enero de 2.022 el Servicio de Ejecución de Planeamiento emite informe en el que solicita que el PERI debe especificar que la carga de urbanización consistente en “700 m2 construidos de local en planta baja para equipamiento social, que como superficie construida no computará y será cedido al Ayuntamiento” deberá ser asumida por el propietario mediante el abono al Excmo. Ayuntamiento del importe correspondiente al coste de construcción de dicho local (IVA incluido). Siendo necesario que el PERI determine las características constructivas del mismo, para poder determinar la valoración del coste del local, las actualizaciones de los importes que, en su caso, puedan proceder y el momento en el que habrá de efectuarse el abono de dicha carga. Todas estas consideraciones se han incorporado en el apartado 7.4 Cargas Complementarias del Estudio Económico.

Código Seguro De Verificación	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21	
Observaciones		Página	14/304	
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>			

Asimismo, se incorporan como Anexo nº 9 del documento, las Certificaciones registrales actualizadas de las fincas que integran el Sector, y como Anexo nº 10 la acreditación de la representación de D. Enrique Luis Villar Luque en la entidad Inmuebles Portillo, S.L.

Con fecha 28 de enero de 2.022 se presenta un nuevo texto refundido, que incorpora la documentación necesaria para someter el expediente al trámite de información pública. Con fecha **10 de mayo de 2.022 se publica en el BOP nº 88 de Málaga**, el acuerdo de aprobación inicial, sometiéndose las actuaciones al trámite de información pública durante el plazo de un mes. Asimismo, el acuerdo de aprobación inicial se publica en el periódico La Opinión de Málaga de fecha 22 de junio de 2.022. Finalizado el plazo de información pública desde la Gerencia de Urbanismo nos confirman que el expediente no ha recibido alegaciones.

Por otro lado, el documento es remitido para la emisión de los diferentes informes sectoriales:

- Con fecha **24 de junio de 2.022 la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras digitales**, emite informe previsto en el artículo 35.2 de la **Ley 9/2014, de 9 de mayo de 2.014, General de Telecomunicaciones**. El informe es **favorable condicionado** a la corrección de las referencias contenidas en la memoria respecto a un operador concreto.


Dichas referencias se han corregido en el presente documento.

- Con fecha **28 de junio de 2.022** la Delegación territorial en Málaga de la **Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio**, emite informe **favorable en cuanto a los plazos de inicio y terminación de ejecución de vivienda protegida**.
- Con fecha **17 de junio de 2.022** la Delegación territorial en Málaga de la **Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio en materia de urbanismo**. El informe es favorable condicionado a una serie de deficiencias que son:

- *En el plano 7.2 "Ordenación de volúmenes. Plantas altas" se comprueba que se incumple el parámetro de ocupación en planta de los edificios, para el que se establece con carácter vinculante una anchura máxima de 22 metros en la ficha urbanística del sector. En concreto, la anchura máxima que resultaría para la ocupación en planta de las edificaciones es de 25 metros, superior a los 22 metros que se permiten, al establecerse sendos vuelos de 1,50 metros en cada uno de los lados mayores de la edificación.*

*Del mismo modo, para el edificio con frente a la Avenida de Velázquez, la anchura máxima permitida sobre rasante es de 16 metros, incumpléndose dicho parámetro al alcanzarse una anchura de 17,5 metros con el vuelo permitido.*

Para dar cumplimiento a este requerimiento del informe, y por tanto a los condicionantes de la ficha urbanística del Sector, se propone eliminar los vuelos planteados que sobresalían de la alineación de las parcelas, limitando los anchos de las parcelas a los 16 m en la parcela de uso terciario, y a 22 m en las dos parcelas residenciales. Al eliminar los vuelos, para poder materializar la edificabilidad asignada a cada una de las parcelas, ha sido necesario aumentar la superficie de la parcela ST/E en el sentido perpendicular a Avda. Velázquez, en detrimento de la parcela residencial libre RE-2 y de los pasos peatonales entre parcelas. Asimismo, se ha tenido que aumentar la huella edificable de las plantas altas en todas las parcelas, haciéndola coincidir con la de la planta baja, y por tanto con la propia parcela.

Código Seguro De Verificación	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21	
Observaciones		Página	15/304	
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>			

- *Han de subsanarse las condiciones de edificabilidad que se establecen en el punto 2 del apartado 4.2.4 "Residencial parcelas RE-1 y RE-2" de la Memoria del Plan Especial, donde se establece que las plantas diáfanas situadas en planta baja no computarán a los efectos de edificabilidad, sea cual sea su configuración (abiertas por uno, dos o tres lados). Habrá que tener en cuenta lo dispuesto al respecto en el artículo 12.2.22 de las Normas Urbanísticas del PGOU, donde se establece que únicamente no serán computables las plantas diáfanas cuando éstas estén libres de edificación, salvo los núcleos de comunicación vertical, y sin limitaciones físicas en ninguno de sus bordes perimetrales en una franja al menos de dos metros de anchura, de forma que se asegure su continuidad con el resto de la parcela privada de la que forma parte la edificación.*

Se subsana el punto 2 del apartado 4.2.4, incorporando lo que establece el artículo 12.2.22 de las Normas Urbanísticas del PGOU, respecto al cómputo de las plantas diáfanas.

- *Con objeto de garantizar el cumplimiento de las determinaciones de ordenación que se establecen en la ficha urbanística del sector, los puntos 3 del apartado 4.2.4 "Residencial parcelas RE-1 y RE-2" y 3 del apartado 4.2.5 "Servicios terciarios/empresariales. Parcela ST/E" de la Memoria del Plan Especial deberán completarse, aclarando que únicamente será posible la ocupación bajo rasante de los espacios destinados a recorridos peatonales públicos cuando se prevea su destino a aparcamientos obligatorios.*

Se incluye esta condición en el punto 3 de los apartados 4.2.4 y 4.2.5.

- *Con objeto de garantizar el cumplimiento de las determinaciones de ordenación que se establecen en la ficha urbanística del sector, el punto 7 del apartado 4.2.4 "Residencial parcelas RE-1 y RE-2" de la Memoria del Plan Especial deberá completarse, indicando que la superficie restante de planta baja en la parcela RE-1, una vez descontados los 700 m2 que han de destinarse a equipamiento social, habrán de destinarse a usos comerciales y dotacionales vinculados al espacio público.*

Se incluye esta condición en el punto 7 del apartado 4.2.4.

- *Ha de matizarse la reserva de aparcamiento privado establecida para la parcela ST/E, teniendo en cuenta que, según lo establecido en el artículo 6.7.4 de la Normativa Urbanística del PGOU, dicha reserva será de una plaza por cada 25 m2 de techo comercial en el caso de establecimientos de superficie superior a 2.500 m2.*

Se incluye esta particularidad en la reserva de aparcamientos en el interior de la parcela ST/E, dentro del punto 5 del apartado 4.2.5.

- *En el plano 8 "Secciones longitudinales y transversales" ha de corregirse la sección 1-1', de forma que se prevea el espacio mínimo requerido entre forjado y rasante para las zonas en las que se prevén sótanos bajo los espacios públicos.*

Se ha corregido dicha sección en el plano 8 del PERI.

- *Ha de eliminarse de los planos de ordenación la base topográfica originaria de la parcela, en la que se incluyen referencias como "tienda", "almacén", "oficinas", ... que no se corresponden con los usos propuestos por el Plan Especial, debiéndose limitar a incluir la topografía resultante de la ordenación planteada.*

Se elimina de la base topográfica actual cualquier referencia a los usos actualmente existentes, para no confundir en los planos de ordenación.

Código Seguro De Verificación	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
Observaciones		Página	16/304
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		





- Con fecha **14 de octubre de 2.022** la **Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea, de la Dirección General de Aviación Civil** emite **informe desfavorable** en relación al PERI, solicitando que el PERI debe modificarse para incluir todo lo relativo a Servidumbres Aeronáuticas:

- *Incorporar con carácter normativo el plano de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol.*

Se incorpora como plano nº 22 del PERI el plano de la Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto.

- *Modificar el cuadro del apartado 4 del artículo 4.2.5 SERVICIOS TERCIARIOS/EMPRESARIALES. PARCELA ST/E. de las Ordenanzas Particulares de la Memoria, de modo que la altura máxima de 57 metros para la parcela ST/E además de incluir todos los elementos sobre cubierta sea altura máxima sobre el nivel del mar.*

Para poder dar cumplimiento a la superficie horizontal interna, y que cualquier construcción, incluidos todos sus elementos, no vulnere la cota de 57 metros sobre el nivel del mar, se ha decidido rebajar el número de plantas de la parcela ST/E a PB+13. De esta forma se garantiza que no van a vulnerarse las servidumbres aeronáuticas, tal y como se especifica además en el plano nº 8 Secciones longitudinales y transversales.

- *Recoger referencia expresa con carácter normativo a una serie de disposiciones.*

Se incorporan, en las ordenanzas generales del PERI, las disposiciones indicadas en el informe de Aviación Civil.

Por último, se ha modificado sensiblemente la sección del vial de servicio de Avenida de Velázquez, para conservar la salida de emergencia del túnel del Metro existente y la parada de bus, integrándolas ambas en la mediana que separa la calzada del tronco principal de Avenida de Velázquez, con la del vial de servicio.


El presente documento incorpora todas las consideraciones indicadas en los informes sectoriales, y detalladas en los párrafos anteriores, modificando la ordenación en aquellos aspectos puntuales para poder dar cumplimiento a cada uno de los informes.

### 1.3.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA

El presente Plan Especial se desarrolla de acuerdo con las determinaciones contenidas en el Art. 14 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y los Arts. 77 y del 83 a 85 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento vigente, y en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga.

Este Plan Especial de Reforma Interior del Sector SUNC-R-LO.10 “Portillo”, desarrolla las determinaciones detalladas en la ficha Urbanística del Sector, en el área de Suelo Urbano No Consolidado Remitido, correspondiente al documento del PGOU de Málaga 2.011.

Se adjunta la ficha de características urbanísticas del Sector correspondiente al Sector SUNC-R-LO.10 “Portillo”.

Código Seguro De Verificación	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21	
Observaciones		Página	17/304	
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>			




**SECTOR SUNC-R-LO.10 "PORTILLO"**

**Superficie Total del Sector:** ..... 16.667,00 m<sup>2</sup>  
 (Superficie según el levantamiento topográfico realizado recientemente.....16.704,92 m<sup>2</sup>)  
**Índice de Edificabilidad:** ..... 1,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s  
**Aprovechamiento Medio:** ..... 1,1385 UA/m<sup>2</sup>s  
**Densidad:** ..... 95 viv/Ha  
**Uso:** ..... Residencial

**OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES:**

Parcela ocupada por las antiguas cocheras de Automóviles Portillo, que plantea la implantación del uso residencial generando un nuevo espacio público con la finalidad de aumentar la dotación de Espacios libres, mejorar las condiciones de movilidad trasversal, tanto viaria como peatonal, respecto a la Avenida de Velázquez, potenciando la diversificación de usos incluyendo, junto al uso residencial, usos comerciales, terciarios y dotacionales, que promuevan la creación de un lugar de nueva referencia urbana local junto a la gran avenida y cercano la nueva estación apeadero del metro.

- 1- Se considera vinculante la distribución de la edificación y la disposición de la zona verde. La ocupación en planta de los edificios tendrá una anchura máxima de 22 m sobre rasante. Se podrá ocupar bajo rasante los recorridos peatonales interiores anexos a las parcelas, con un mínimo de 0,5 m entre forjado y rasante, siempre que se cumpla que se destinen para aparcamientos obligatorios, tenga un máximo de 35 m de la anchura del edificio sobre rasante, que se realicen un mínimo de 3 plantas de aparcamiento soterrado y que el espacio sobre rasante del aparcamiento se destine a uso público. Ateniéndonos al art. 17.2 de la LOUA, las dotaciones incluidas en esta ficha se consideran las únicas reservas necesarias en este ámbito.
- 2- En planta baja el uso será comercial y dotacional, vinculados al espacio público. El espacio público se proyectará y urbanizará como espacio de relación y encuentro de los ciudadanos, posibilitando el arbolado de gran porte para crear zonas de sombra. Posibilidad de altura excepcional en la edificación de fachada a la Avenida de Velázquez, siempre que el uso del mismo sea terciario y/o administrativo, y no se supere una anchura máxima de 16 m a dicha avenida.
- 3- En caso de vulneración de las servidumbres aeronáuticas, el desarrollo de este planeamiento y su ejecución sólo podrá llevarse a cabo en aquellas áreas en que se acredite, mediante estudio aeronáutico, que su ejecución no compromete la seguridad ni afecta de modo significativo a la regularidad de las operaciones aeronáuticas. El instrumento urbanístico de desarrollo debe remitirse al Ministerio de Fomento, junto dicho estudio aeronáutico, para la emisión del preceptivo informe vinculante, en aplicación de lo previsto en el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre, sin que en ningún caso pueda aprobarse el planeamiento de desarrollo o iniciarse su ejecución sin el pronunciamiento expreso favorable di dicho Ministerio.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	19/304	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>			

El aprovechamiento subjetivo de los propietarios del Sector será el definido por el planeamiento general una vez que se apliquen al mismo los condicionantes que, en su caso, establezca el informe del Ministerio de Fomento, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización.

#### **CARGAS COMPLEMENTARIAS:**

Contribuirá a la urbanización de los Sistemas Generales y a las obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento en la forma e importe que se determine. En proporción al número de viviendas, se incluirá como carga de urbanización 700 m<sup>2</sup> construidos de local en planta baja para equipamiento social, que como superficie construida no computará y será cedido al Ayuntamiento.

#### **1.4.- PROMOTOR**


El promotor del presente documento es el propietario mayoritario del Sector, según se refleja en el plano de Estructura de la Propiedad, como titular de la parcela donde se ubican las naves existentes, Inmuebles Portillo, S.L., con CIF B-92265511, y con domicilio para notificaciones en Málaga, C/ Casas de Campos nº 4 (29.001).

#### **1.5.- EQUIPO REDACTOR**

El presente documento se redacta por H.C.P. ARQUITECTOS Y URBANISTAS, S.L.P., con domicilio en Paseo Marítimo Ciudad de Melilla, 11 Bajo, 29016 Málaga y está suscrito por los arquitectos:

D. Mario Romero González,

col. 4856 del CO de Arquitectos de Sevilla

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	20/304	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>			

## 2.- MEMORIA INFORMATIVA

### 2.1.- JUSTIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO

El Documento de Revisión del P.G.O.U. de Málaga, aprobado definitivamente en Enero de 2.011, califica los terrenos afectados, como Suelo Urbano No Consolidado Remitido (SUNC-R), sobre los que se desarrolla el presente Plan Especial de Reforma Interior.

Este PERI se redacta siguiendo las directrices marcadas por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley 7/2002 del 17 de Diciembre, y el Documento de Revisión del P.G.O.U. de Málaga, y teniendo como base las determinaciones que se establecen en la ficha de características urbanísticas del sector, correspondiente al SUNC-R-LO.10 "Portillo".

### 2.2.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN Y SITUACIÓN DE LOS TERRENOS

El Sector de Actuación tiene una superficie según la ficha urbanística del Sector de 16.667,00 m<sup>2</sup>, pero según el levantamiento topográfico realizado recientemente de la parcela, la superficie real es de 16.704,92 m<sup>2</sup>, y sobre el que se desarrolla el presente documento.

Los terrenos ordenados se encuentran situados en la zona oeste de la ciudad de Málaga, en un enclave totalmente consolidado, junto a una de las vías urbanas de mayor importancia de la ciudad, la Avenida de Velázquez, y a la estación del metro de Puerta Blanca.


La parcela se encuentra ocupada por las antiguas cocheras de Automóviles Portillo, que actualmente tienen un uso comercial, presentando los siguientes límites:

- Al Noreste con calle El Gordito.
- Al Noroeste con Alejandro Dumas.
- Al Suroeste con el Conjunto Residencial Parque María Luisa
- Al Sureste con Avenida de Velázquez.

### 2.3.- CARACTERÍSTICAS DEL TERRITORIO

La superficie real del Sector asciende a 16.704,92 m<sup>2</sup>, según los límites establecidos en el PGOU, y el levantamiento topográfico realizado sobre la parcela. Casi la totalidad de la parcela se encuentra ocupada por las edificaciones correspondientes a las antiguas cocheras de Automóviles Portillo, que actualmente tienen un uso comercial.

Se enclava dentro del núcleo urbano consolidado, por lo que su entorno se encuentra totalmente urbanizado, y cuenta con todos los servicios e infraestructuras necesarios.

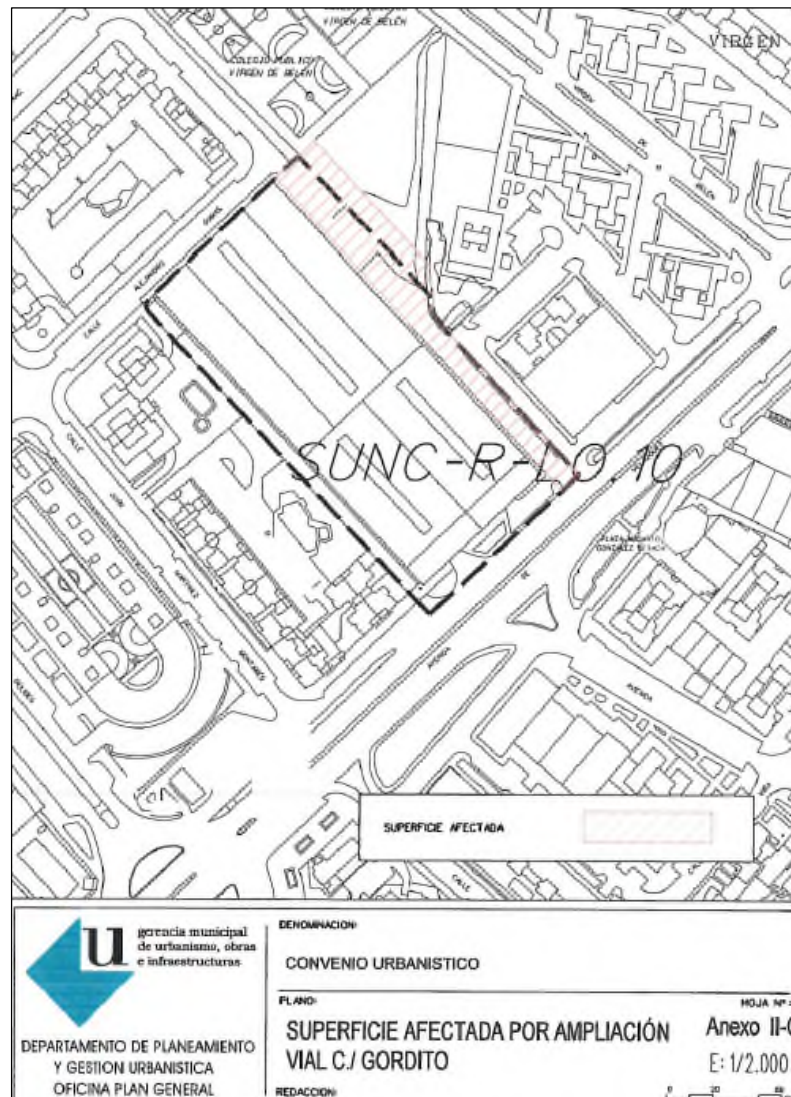
Código Seguro De Verificación	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21	
Observaciones		Página	21/304	
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>			

## 2.4.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

A partir del plano topográfico levantado, y según los datos aportados por los propietarios, y obtenidos del catastro, la estructura de la propiedad es la siguiente:

FINCA	PROPIETARIOS	REGISTRO	REF. CATASTRAL	SUP. REAL	PORCENTAJE	OBSERVACIONES
1	INMUEBLES PORTILLO, S.L.	F.R. 2845/B	0020201UF602S0001LG	16.344,92m <sup>2</sup>	97,8449%	CONVENIO PARA OCUPACIÓN ANTICIPADA TERRENOS C/ GORDITO (EXPTF SU 45/2010)
2	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA	F.R. 12187	0021802UF602S0001AG	290,00m <sup>2</sup>	1,7360%	BIEN E-155 GIP 54062
3	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA	-----	0021802UF602S0001AG	70,00m <sup>2</sup>	0,4190%	DOMINIO PÚBLICO LOCAL
<b>TOTAL</b>				<b>16.704,92m<sup>2</sup></b>	<b>100,0000%</b>	

En relación a la FR 2845/B, con fecha 14 de Julio de 2.010, se firma un convenio urbanístico entre Inmuebles Portillo, S.L. y el Excmo. Ayuntamiento de Málaga, para la cesión anticipada y autorización de ocupación de los terrenos necesarios para ejecutar la prolongación de C/ Gordito hasta su conexión con calle Alejandro Dumas. Dicho convenio recogía la expresa reserva por parte de la propiedad, de los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a los terrenos cedidos. Dichas obras de urbanización de C/ Gordito fueron acometidas por el Ayuntamiento de Málaga en el año 2.011.



Código Seguro De Verificación	d8tqPBgz0UWYdFspkQBraQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
Observaciones		Página	22/304
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBraQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBraQ==</a>		



Según el informe del Servicio de Patrimonio Municipal de fecha 22 de Marzo de 2.021, el suelo municipal existente dentro del ámbito es:

- De la finca registral FR 12187, de 3428,50 m2 expropiada en su día, y que se corresponde en gran parte con el equipamiento educativo Virgen de Belén, bien E-155, GIP 54062, se encuentra dentro del ámbito del SUNC-R-LO-10 una superficie de 290 m2s.
- Por otra parte, se comprueba que dentro del sector, se encuentran 70 m2s de dominio público local procedente de las cesiones del Plan Parcial del sector Virgen de Belén.

## 2.5.- AFECCIONES DEL SECTOR

### 2.5.1 AFECCIÓN AERONÁUTICA

En la ficha urbanística del Sector, dentro de los Objetivos, criterios y directrices vinculantes se recoge lo siguiente:


*"3.- En caso de vulneración de las servidumbres aeronáuticas, el desarrollo de este planeamiento y su ejecución sólo podrá llevarse a cabo en aquellas áreas en que se acredite, mediante estudio aeronáutico, que su ejecución no compromete la seguridad ni afecta de modo significativo a la regularidad de las operaciones aeronáuticas. El instrumento urbanístico de desarrollo debe remitirse al Ministerio de Fomento, junto dicho estudio aeronáutico, para la emisión del preceptivo informe vinculante, en aplicación de lo previsto en el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre, sin que en ningún caso pueda aprobarse el planeamiento de desarrollo o iniciarse su ejecución sin el pronunciamiento expreso favorable de dicho Ministerio.*

*El aprovechamiento subjetivo de los propietarios del Sector será el definido por el planeamiento general una vez que se apliquen al mismo los condicionantes que, en su caso, establezca el informe del Ministerio de Fomento, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización."*

En cumplimiento de dicha directriz, el presente documento incluye como anexo, un documento de Análisis de Impacto Aeronáutico relativo al Sector, realizado por empresa especializada. El documento analiza la posible afección a las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Málaga, de las edificaciones previstas en la nueva ordenación del Sector.

De los resultados del análisis de afección realizado, se obtiene que el edificio residencial de altura PB+7 no afectaría a ninguna de las servidumbres aeronáuticas asociadas al aeropuerto, y además al medir menos de 100 metros, no sería necesario la realización de un Estudio Aeronáutico de Seguridad (EAS), sino que la autorización se obtendría de forma directa.

Sin embargo, respecto a la torre prevista en la parcela ST/E asociada al uso terciario-empresarial, en el anterior documento del PERI se establecía de altura PB+15 con una cota máxima de +60 m, que sí vulneraba la superficie horizontal interna del aeropuerto. Por tal motivo, el presente documento recoge la rebaja de esta edificación a una altura de PB+13, reduciendo en dos plantas, la altura prevista en el PGOU, y estableciendo la altura máxima de cualquier construcción incluidos todos sus elementos en 57 m sobre el nivel, dando de esta forma cumplimiento a las nuevas servidumbres aeronáuticas del aeropuerto.

Código Seguro De Verificación	d8tgPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21	
Observaciones		Página	23/304	
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tgPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tgPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>			

### 2.5.2 EDIFICACIONES EXISTENTES

La parcela se encuentra ocupada por las antiguas cocheras de Automóviles Portillo, que actualmente tienen un uso comercial. Se trata de una nave de una sola planta que ocupa la totalidad de la parcela, dividida en varias zonas. La zona más amplia destinada a la exposición y venta con acceso desde la fachada principal en Avenida Velázquez, una zona trasera destinada a almacén y por último otra zona destinada al uso de parking, también con acceso desde Avenida Velázquez.

Previo a las obras de urbanización del Sector, será necesario llevar a cabo la demolición de la nave en su totalidad, mediante la redacción del correspondiente Proyecto de Demolición y la solicitud de la correspondiente Licencia de Demolición.

### 2.5.3 EMASA

Puestos en contacto con la empresa municipal de aguas, nos han facilitado el trazado de las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento de agua existentes en las inmediaciones de la parcela.

Respecto a la red de abastecimiento de agua, el Sector cuenta en todo su perímetro con conducciones de abastecimiento, concretamente con una red principal de FD de 150 mm de diámetro que discurre por Avda. Velázquez, una red de distribución también de FD de 100 mm de diámetro que discurre por calle Alejandro Dumas, e incluso una de tubería de fibrocemento de 80 mm de diámetro que discurre por la traza del vial de nueva apertura.

Respecto a las redes de saneamiento, en esta zona prácticamente toda la red de saneamiento es unitaria, solamente existe un pequeño ramal de pluviales en el vial ejecutado recientemente (calle Chico del Matadero) en el límite noreste del Sector.


## 3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 3.1.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

Como se ha dicho anteriormente los terrenos ordenados se encuentran situados en la zona oeste de la ciudad de Málaga, en un enclave totalmente consolidado, junto a una de las vías urbanas de mayor importancia de la ciudad, la Avenida de Velázquez, y a la estación del metro de Puerta Blanca.

La ficha urbanística del Sector establece, que la propuesta que se plantea pretende la implantación del uso residencial en la parcela ocupada por las antiguas cocheras de Automóviles Portillo, pero potenciando la diversificación de usos al incluir junto al residencial, otros usos como son el comercial, el terciario y el dotacional. Asimismo, se genera un nuevo espacio público, cuya finalidad es aumentar la dotación de espacios libres en esta zona de la ciudad, y se pretende mejorar las condiciones de movilidad transversal, tanto viaria como peatonal, respecto a la Avenida de Velázquez. Con todas estas premisas, se promueve la creación de un nuevo lugar de referencia local junto a la gran avenida y cercano a una de las estaciones del metro.

Dentro de los objetivos, criterios y directrices vinculantes, se establece que la distribución de la edificación y la disposición de la zona verde que aparece en el Plan General es vinculante. Se establece asimismo, que en la planta baja de los edificios el uso será comercial y dotacional, vinculados al espacio

Código Seguro De Verificación	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21	
Observaciones		Página	24/304	
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>			



público y que el espacio público se proyectará y urbanizará como espacio de relación y encuentro de los ciudadanos, posibilitando el arbolado de gran porte para crear zonas de sombra.

El Sector se encuentra rodeado por viales totalmente consolidados en todos sus linderos excepto en su límite suroeste. En este límite se plantea la apertura de un nuevo vial, que permita una nueva comunicación transversal entre la Avenida de Velázquez y la calle Alejandro Dumas. Esta calle de nueva apertura servirá también de elemento de separación entre los conjuntos residenciales existentes y los nuevos volúmenes edificatorios previstos, que se proyectan precisamente alineados a este nuevo vial.

El vial 2 (calle Gordito) fue urbanizado por el Ayuntamiento de Málaga en el año 2.011 en virtud del convenio urbanístico de cesión anticipada de los terrenos, firmado con la propiedad. Si bien el presente documento realiza una nueva distribución de la sección de dicho vial en su primer tramo, eliminando la mediana que existe y colocando dos bandas de aparcamientos en línea, de forma que quede garantizado el acceso y los suministros de todos los servicios a las propiedades colindantes. Se van a acometer las obras de urbanización de dicho vial en su totalidad hasta las líneas de fachada colindantes, especificando en el plano nº 12 de red viaria, las zonas a urbanizar fuera del ámbito. En estas zonas a urbanizar fuera del Sector se incluye también, la mediana que separa la vía de servicio de Avenida Velázquez de la calzada central, y la banda de aparcamientos en calle Alejandro Dumas.

Respecto a los volúmenes edificables, con fachada a la Avenida de Velázquez, se proyecta una parcela destinada al uso de servicios terciarios/empresariales, estableciendo para esta parcela una edificación de altura excepcional de PB+13, sin superar el ancho máximo de 16 m en la Avenida Velázquez.


El resto del techo edificable destinado a uso residencial se prevé en dos parcelas alineadas al vial de nueva apertura, una parcela destinada a viviendas protegidas en la parte más interior, dando también fachada a calle Alejandro Dumas, y otra parcela para las viviendas libres, que ocupa la parte central del Sector.

Se ha previsto una ordenación de los volúmenes edificables sobre rasante, tanto de las dos parcelas residenciales como de la parcela destinada a servicios terciarios/empresariales, definiendo un área de movimiento de la edificación en todas las parcelas dentro de la cual se puede materializar todo el techo edificable asignado a cada una de las parcelas, entendiéndose dicha área de movimiento como máxima.

Por otro lado, como carga de urbanización, se incluyen 700 m<sup>2</sup> construidos de local en planta baja para equipamiento social, que deberá ser cedido al Ayuntamiento y cuya superficie construida no computará. Este local estará ubicado en la Planta Baja de la parcela RE-1 siendo la ocupación máxima la huella de la edificación. El acceso a este local estará volcado a la Zona Verde.

Por tanto, según lo expuesto el presente Plan Especial establece dentro de la ordenación prevista los siguientes usos:

- RESIDENCIAL (RE).
- TERCIARIO/EMPRESARIAL (ST/E).
- ZONA VERDE (ZV).
- VIARIO PEATONAL Y RODADO.

Código Seguro De Verificación	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21	
Observaciones		Página	25/304	
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>			


### 3.2.- MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA

Se adopta como marco urbanístico de referencia el contenido en el documento de Revisión del P.G.O.U. de Málaga, aprobado definitivamente.


Este documento conforma un sector de planeamiento de Suelo Urbano No Consolidado, denominado SUNC-R-LO.10 "Portillo", con las determinaciones urbanísticas que establece la ficha de características, a desarrollar mediante un Plan Especial de Reforma Interior.

El Sector de Actuación tiene una superficie según la ficha urbanística del Sector de 16.667,00 m<sup>2</sup>s, pero según el levantamiento topográfico realizado recientemente de la parcela, la superficie real es de 16.704,92 m<sup>2</sup>, y sobre el que se desarrolla el presente documento. De esta superficie hay 70 m<sup>2</sup>s que son dominio público local, según se ha explicado en el apartado 2.4 Estructura de la Propiedad, por lo que esta superficie se excluye del cálculo de los aprovechamientos totales del Sector.

El marco numérico de referencia que contiene la ficha urbanística del Sector dentro de la ordenación pormenorizada indicativa es el siguiente:

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	26/304	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>			


DETERMINACIONES DE LA FICHA URBANÍSTICA DEL SECTOR SUNC-R-LO.10 "PORTILLO"							
PARAMETROS	FICHA PGOU				FICHA PERI		
SUPERFICIE TOTAL (m <sup>2</sup> s)	16.667,00				16.704,92		
DOMINIO PÚBLICO LOCAL (m <sup>2</sup> s)					70,00		
USO GLOBAL	RESIDENCIAL				RESIDENCIAL		
COEF. EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	1,300				1,300		
EDIFICABILIDAD MAXIMA (m <sup>2</sup> t)	21.667,10				21.716,40		
REPARTO DE USOS:	CP	%	TECHO	UUA	%	TECHO	UUA
RESIDENCIAL LIBRE	1,00	44,98%	9.746,17m <sup>2</sup> t	9.746,17uuua	44,98%	9.768,34m <sup>2</sup> t	9.768,34uuua
RESIDENCIAL PROTEGIDO	0,17	19,28%	4.176,93m <sup>2</sup> t	710,08uuua	19,28%	4.186,43m <sup>2</sup> t	711,69uuua
SERVICIOS TERCIARIOS/EMPRESARIALES	1,10	35,74%	7.744,00m <sup>2</sup> t	8.518,40uuua	35,74%	7.761,62m <sup>2</sup> t	8.537,78uuua
TOTALES		100,00%	21.667,10m <sup>2</sup> t	18.974,65uuua	100,00%	21.716,40m <sup>2</sup> t	19.017,82uuua
APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL(UA)	18.974,65				19.017,82		
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m <sup>2</sup> s)	1,1385				1,1385		
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	17.077,18				17.044,31		
CESION DE APROVECHAMIENTO (UA)	1.897,46				1.901,78		
EXCESOS O DEFECTOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	0,00				71,73		

Código Seguro De Verificación	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21	
Observaciones		Página	27/304	
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>			

**3.3.- DENSIDADES Y VOLÚMENES RESULTANTES.**

Como resultado de la ordenación del presente Plan Especial de Reforma Interior, obtenemos la siguiente parcelación:

<b>CUADRO PARCELARIO</b>							
PARCELA	SUP. PARCELA	EDIFICABILIDAD	COEF. EDIF.	ALTURA MÁXIMA Nº DE PLANTAS	Nº VIVIENDAS	TIPOLOGÍA	CALIFICACION
<b>USOS LUCRATIVOS</b>							
<b>RESIDENCIAL</b>							
RE-1	814,00	4.186,43	5,143	B+7	50	OA-2	RESIDENCIAL PROTEGIDO
RE-2	1.547,35	9.768,34	6,313	B+7	108	OA-2	RESIDENCIAL LIBRE
<b>TOTAL RESIDENCIAL</b>	<b>2.361,35</b>	<b>13.954,78</b>	<b>5,910</b>		<b>158</b>		
<b>SERVICIOS TERCARIOS/EMPRESARIALES</b>							
ST/E	632,00	7.761,62	12,281	B+13		OA-2	SERVICIOS TERCARIOS/EMPRESARIALES
<b>TOTAL USOS LUCRATIVOS</b>	<b>2.993,35</b>	<b>21.716,40</b>			<b>158</b>		
<b>ZONA VERDE</b>							
PARCELA	SUPERFICIE						CATEGORIA
ZV	6.319,34						ZONA VERDE PÚBLICA
<b>VIARIO</b>							
VIARIO	7.392,23						
<b>TOTAL SECTOR</b>	<b>16.704,92</b>	<b>21.716,40</b>	<b>1,300</b>		<b>158</b>		

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	28/304	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>			

### 3.4.- JUSTIFICACIÓN DE LAS RESERVAS DE SUELO.

La ficha urbanística del Sector establece que en virtud de lo establecido en el art. 17.2 de la LOUA, las dotaciones incluidas en esta ficha se consideran las únicas reservas necesarias en este ámbito.

El contenido de este artículo es el siguiente:

2. El cumplimiento de lo dispuesto en el apartado anterior podrá eximirse parcialmente en la ordenación de concretos sectores de suelo urbano no consolidado, cuando las dimensiones de éstos o su grado de ocupación por la edificación hagan inviable dicho cumplimiento o éste resulte incompatible con una ordenación coherente; todo ello en los términos que se prevea reglamentariamente.

La exención prevista en el párrafo anterior será igualmente aplicable a los sectores de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable en que se hayan llevado irregularmente a cabo, total o parcialmente, actuaciones de urbanización y edificación que el Plan General de Ordenación Urbanística declare expresamente compatibles con el modelo urbanístico territorial que adopte.

Las exenciones previstas en este apartado deberán justificarse suficiente y expresamente en el correspondiente instrumento de ordenación y en los actos de aprobación del mismo.

Así que, en cumplimiento de las dotaciones incluidas en la ficha urbanística del Sector, en el siguiente cuadro se hace una comparativa con las propuestas en el Plan Especial:

CESIONES	FICHA PGOU		PLAN ESPECIAL	
SUPERFICIE SECTOR	16.667,00 m <sup>2</sup>		16.704,92 m <sup>2</sup>	
TECHO EDIFICABLE SECTOR	21.667,10m <sup>2</sup> t		21.716,40m <sup>2</sup> t	
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	13.923,10m <sup>2</sup> t		13.954,78m <sup>2</sup> t	
ESPACIOS LIBRES	4.959,00 m <sup>2</sup>	29,75% s/total	6.319,34 m <sup>2</sup>	37,83% s/total
	35,62 m2s/100 m2t residencial		45,28 m2s/100 m2t residencial	
EQUIPAMIENTO SOCIAL	700 m2t de local en planta baja		700 m2t de local en planta baja parcela RE-1	

#### 3.4.1 Plazas de Aparcamiento:

- El Reglamento de Planeamiento establece una reserva de plazas de aparcamiento en el Sector de 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup>t:
 
$$1 \text{ plaza} \times 21.716,40 \text{ m}^2\text{t} / 100 \text{ m}^2\text{t} = 217 \text{ plazas.}$$
- La LOUA establece a razón de 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 m<sup>2</sup> construidos, es decir, entre 109 y 217 plazas.
- Además el artículo 6.7.4. del PGOU establece una reserva de aparcamiento para la ordenanza OA-2 con  $I_e > 5 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$ , la más restrictiva de 1 plaza/100 m<sup>2</sup>t o 1 plaza por vivienda. En nuestro caso para las parcelas RE-1 y RE-2 es más restrictiva la condición de 1 plaza por vivienda, y para la parcela de Servicios Terciarios y Empresariales, la reserva es establecerá

Código Seguro De Verificación	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
Observaciones		Página	29/304
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



en función del uso al que se destine finalmente la parcela, en cumplimiento siempre del artículo 6.7.4. del PGOU.

PARCELA	Nº PLAZAS
RE-1	50
RE-2	108
ST/E	En función del uso en cumplimiento del artículo 6.7.4. del PGOU: Productivo: 1 plaza cada 80 m <sup>2</sup> t Oficina: 1 plaza cada 50 m <sup>2</sup> t Comercial <2.500 m <sup>2</sup> : 1 plaza cada 50 m <sup>2</sup> t Comercial >2.500 m <sup>2</sup> : 1 plaza cada 25 m <sup>2</sup> t Hotelero: según la categoría

Respecto a las plazas de aparcamiento públicas reservadas en viario, el PERI prevé un total de 87 plazas, de las cuales 4 plazas serán adaptadas, conforme al Decreto 293/2009 de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, que establece un mínimo del 2,5% del total.

La distribución de las mismas por viales es conforme al siguiente cuadro de distribución:

APARCAMIENTOS EN VIARIO			
VIAL	APARCAMIENTOS EN LINEA	APARCAMIENTOS ADAPTADOS	TOTAL
VIAL 1	42 plazas	2 plazas	44 plazas
VIAL 2	34 plazas	2 plazas	36 plazas
VIAL 3	7 plazas		7 plazas
<b>TOTAL</b>	<b>83 plazas</b>	<b>4 plazas</b>	<b>87 plazas</b>

Por tanto, respecto a la obligación mínima que establece la LOUA de plazas de aparcamiento públicas, se pretenden excepcionar 22 plazas, justificándose dicha excepción en que las plazas previstas resultan coherentes con la ordenación y el viario proyectado, ya que ha sido necesario respetar la ubicación de los vados municipales existentes, los accesos a los aparcamientos de las futuras edificaciones, las reservas de suelo para contenedores de RSU y los pasos de peatones. Asimismo, se ha respetado el criterio del Servicio de Parques y Jardines, de no implantar arbolado en aceras de anchura inferior a tres metros y medio, por lo que ha sido necesario implantar el arbolado de alineación en las bandas de aparcamiento, lo que conlleva asimismo una pérdida de suelo destinado a estacionamiento.

Por todo lo expuesto, aunque no se cumple la dotación mínima que establece la LOUA para las plazas de aparcamiento públicas en el Sector, estaría justificado su número y ubicación cumpliendo con lo excepcionado en el art. 17.2 de la LOUA, al resultar incompatible con una ordenación coherente, considerando siempre que esta dotación es complementaria a la reserva obligatoria contemplada en el art. 12.8.12 del PGOU en el interior de las parcelas.



Código Seguro De Verificación	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
Observaciones		Página	30/304
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



### 3.5.- INFRAESTRUCTURAS PROYECTADAS.

El presente Plan Especial recoge los conceptos fundamentales del Sector relativos a infraestructuras, refiriéndose para su diseño y cálculo al correspondiente Proyecto de Urbanización del Sector.

#### 3.5.1 VIALIDAD Y APARCAMIENTOS.

Como se ha dicho anteriormente, el Sector se encuentra rodeado por viales totalmente consolidados en todos sus linderos excepto en su límite suroeste. En este límite se plantea la apertura de un nuevo vial, que permita una nueva comunicación transversal entre la Avenida de Velázquez y la calle Alejandro Dumas.

Respecto al vial 2 C/ Gordito aunque ya fue urbanizado por el Ayuntamiento de Málaga en virtud del convenio urbanístico de cesión anticipada de los terrenos, el presente documento realiza una nueva distribución de la sección de dicho vial en su primer tramo, eliminando la mediana que existe y colocando dos bandas de aparcamientos en línea, de forma que quede garantizado el acceso y los suministros de todos los servicios a las propiedades colindantes. Se van a acometer las obras de urbanización de dicho vial en su totalidad hasta las líneas de fachada colindantes, especificando en el plano nº 12 de red viaria las zonas a urbanizar fuera del ámbito.

Las dimensiones de los distintos viales son las siguientes:

##### VIAL 1 (nueva apertura):

Acerado .....	3,60 metros
Aparcamiento .....	2,20 metros
Calzada .....	7,00 metros
Aparcamiento .....	2,20 metros
Acerado.....	4,00 metros
TOTAL.....	19,00 metros

##### VIAL 2 (C/ Gordito):

Acerado .....	4,00 metros
Aparcamiento .....	2,20 metros
Calzada .....	7,00 metros
Aparcamiento .....	2,20 metros
Acerado.....	Variable

##### VIAL 3 (C/ Alejandro Dumas):

Acerado .....	3,80 metros
Aparcamiento .....	2,20 metros

##### VIAL 4 (Avda Velázquez):

Acerado .....	ancho máximo 9,30 metros
Vía de Servicio.....	3,50 metros
Mediana .....	1,80 metros



Código Seguro De Verificación	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
Observaciones		Página	31/304
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



Aparcamientos:

El Plan Especial de Reforma Interior prevé un total de 87 plazas en viales, de las cuales 4 plazas son para minusválidos, conforme al Decreto 293/2009 de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, que establece un mínimo del 2,5% del total.

La distribución de las mismas por viales es conforme al siguiente cuadro de distribución:

<b>APARCAMIENTOS EN VIARIO</b>			
<b>VIAL</b>	<b>APARCAMIENTOS EN LINEA</b>	<b>APARCAMIENTOS ADAPTADOS</b>	<b>TOTAL</b>
VIAL 1	42 plazas	2 plazas	44 plazas
VIAL 2	34 plazas	2 plazas	36 plazas
VIAL 3	7 plazas		7 plazas
<b>TOTAL</b>	<b>83 plazas</b>	<b>4 plazas</b>	<b>87 plazas</b>

**3.5.2 DEMOLICIONES.**

Como hemos dicho antes, previo a las obras de urbanización del Sector, será necesario llevar a cabo la demolición de las naves que actualmente ocupan casi la totalidad de los terrenos que conforman el Sector. Para la demolición de dichas naves, será necesaria la redacción de un Proyecto de Demolición y la solicitud de la correspondiente Licencia de Demolición.

**3.5.3 MOVIMIENTO DE TIERRAS.**

En relación al movimiento de tierras, únicamente será necesario adecuar la rasante del vial de nueva apertura que conecta Avenida Velázquez con Calle Alejandro Dumas, así como adecuar la topografía de la parcela de zona verde pública, según el diseño previsto.

**3.5.4 FIRMES Y PAVIMENTACIÓN.**

Para el dimensionamiento del firme se tendrá en cuenta la norma municipal al respecto, la norma 6.1 I.C. de 30 de Septiembre de 2.002 y la instrucción de Firmes de la Junta de Andalucía. Se deberá comprobar analíticamente las distintas propuestas empleando el programa ICAFIR, desarrollado específicamente para la aplicación de dicha norma.

Dichas especificaciones serán recogidas en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

En cualquier caso, se establece una descripción general de la tipología de firme prevista:



<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	32/304	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>			



Para la calzada:

- Una subbase de zahorra artificial ZA(20).
- Una base de hormigón seco compactado HC-10.
- Una capa asfáltica intermedia constituida por M.B.C. tipo AC 22 base G.
- Una capa asfáltica de rodadura constituida por M.B.C. tipo AC 16 surf S.

Para el aparcamiento:

- Una base de zahorra artificial ZA(20).
- Una capa de hormigón fratasado HM-20, con tratamiento superficial antideslizante.

Para las aceras y espacios libres:

- Una subbase de zahorra artificial ZA(20).
- Una capa de hormigón en masa HM-20.
- Una capa de mortero de cemento 1/6.
- Pavimento de piezas prefabricadas de hormigón.

### 3.5.5 ABASTECIMIENTO DE AGUA.

#### Punto de Conexión

Realizada la consulta a la empresa municipal EMASA, nos informa que se debe sustituir la tubería existente de fibrocemento de 80 mm de diámetro que discurre por la traza del vial de nueva apertura, por una tubería de fundición dúctil de 150 mm de diámetro. Siendo esta la única infraestructura de abastecimiento que es necesario ejecutar en el Sector.

A esta nueva tubería de distribución de Fundición Dúctil de 150 mm de diámetro, se conectarán los nuevos desarrollos previstos en las parcelas residenciales y de servicios terciarios.


En este nuevo ramal, se ha previsto la ubicación de dos hidrantes que tendrán que ser del tipo de doble arqueta (subterráneos), y que deberán ser aprobados por el servicio de Bomberos, tendrán placa de señalización y cumplirán las normas de EMASA.

Asimismo, el número de acometidas, ubicación y diámetro de las mismas deberá ser el indicado y aprobado por EMASA, normalmente en fase de edificación.

Toda la red de distribución deberá cumplir con el Pliego de Condiciones Técnicas del Ayuntamiento de Málaga para abastecimiento de agua.

#### Dotación y Consumo

Los consumos del Sector han sido estimados según lo establecido en el art. 7.4.3. y en el Anexo 2 del PGOU vigente, con una dotación de 130 l/hab/d para uso doméstico considerando 2,4 hab/viv y de 3,302 l/m<sup>2</sup>/día para el resto de usos.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	33/304	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>			

Al tratarse de una red con hidrantes, se ha considerado el 50% del consumo correspondiente a las previsiones normales, distribuido en un periodo de 10 horas, más la aportación correspondiente a la previsión para caso de incendio, correspondiente al funcionamiento simultáneo de dos hidrantes del tipo 100 mm, durante dos horas, con un caudal mínimo de 1000 litros por minuto en cada uno de ellos.

Con estos datos obtenemos el caudal máximo diario demandado:

Parcela	Uso	Demanda unitaria (l/día)	Nº Viviendas	Habitante/vivienda	Demanda (l/día)
RE-1	Residencial	130	50	2,40	15.600,00
RE-2	Residencial	130	108	2,40	33.696,00
Parcela	Uso	Ratio (l/m <sup>2</sup> /día)	Edificabilidad (m <sup>2</sup> t)	Simultaneidad	Demanda (l/día)
ST/E	Terciario	3,302	7.761,62	1,00	25.628,87
<b>TOTAL:</b>					<b>74.924,87 l/día</b>
<b>Coefficiente de Simultaneidad 50%:</b>				74.924,87 l/día x 0,5 =	<b>37.462,43 l/día</b>
<b>2 Hidrantes de 1000 l/min funcionando dos horas:</b>				1.000 l/min x 120 min =	<b>240.000,00 l/día</b>
<b>Consumo total diario:</b>					<b>277.462,43 l/día</b>
<b>Caudal punta de 10 horas de abastecimiento:</b>				277.462,43 / 10x60x60 =	<b>7,71 l/sg</b>

En el correspondiente Proyecto de Urbanización, se realizará el cálculo de secciones y se definirán los detalles constructivos de la instalación.

### 3.5.6 REDES DE SANEAMIENTO.

La red de saneamiento se ha planificado con previsión de una futura y paulatina sustitución de las redes unitarias existentes en el entorno por redes separativas. Para el diseño de dicha red, se ha contado con el asesoramiento de los técnicos de la empresa municipal de aguas, EMASA.

#### Infraestructuras existentes

Los viales existentes que bordean el Sector cuentan con redes de saneamiento del tipo unitario, solamente existe un ramal separativo de pluviales en calle Alejandro Dumas.

#### Punto de Conexión

Realizada la consulta a la empresa municipal EMASA, nos han comunicado que el vertido de las redes previstas, será a las redes existentes en el perímetro del PERI, y concretamente se ha previsto la conexión al colector que discurre por Avenida de Velázquez.

#### Dotación y Consumo

El caudal previsto de aguas residuales será equivalente al consumo de agua prevista en la red de abastecimiento de agua.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	34/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



Parcela	Uso	Demanda unitaria	Nº Viviendas	Habitante/vivienda	Demanda (l/día)	Tiempo (h)	Coef. Punta	Caudal de cálculo (l/s)
RE-1	Residencial	130	50	2,40	15.600,00	10	2,50	1,0833
RE-2	Residencial	130	108	2,40	33.696,00	10	2,50	2,3400
Parcela	Uso	Ratio (l/m <sup>2</sup> /día)	Edificabilidad (m <sup>2</sup> t)	Simultaneidad	Demanda (l/día)	Tiempo (h)	Coef. Punta	Caudal de cálculo (l/s)
ST/E	Terciario	3,302	7.761,62	1,00	25628,87	10	2,50	1,7798
<b>TOTAL:</b>								<b>5,2031 l/s</b>

Y para el caudal previsto de aguas pluviales, se considera un caudal instantáneo máximo a evacuar de 200 l/seg/ha. Con coeficientes de escorrentía de 0,90 y 0,50 según sean zonas de viales o construidas y zonas verdes, respectivamente. Para el cálculo del caudal se aplicará el Método Racional u otro similar. Y se obtiene el siguiente caudal:

PARCELA	USO	SUPERFICIE [m <sup>2</sup> ]	COEF. ESCORRENTÍA	INTENSIDAD DE LLUVIA [l/s/Ha]	CAUDAL PREVISTO [l/s]
RE-1	RESIDENCIAL	814,00	0,9	200	14,6520
RE-2	RESIDENCIAL	1.547,35	0,9	200	27,8523
ST/E	SERVICIOS TERCARIOS/EMPRESARIALES	632,00	0,9	200	11,3760
ZV	ZONA VERDE	6.319,34	0,5	200	63,1934
VIARIO	VIARIO	7.392,23	0,9	200	133,0601
<b>TOTAL:</b>					<b>250,1338 l/sg</b>

### Trazado

Como nuevas redes de saneamiento se han previsto el tendido de dos colectores y sistemas de captación independientes en el vial de nueva apertura, uno para recogida y conducción de las aguas de lluvia, y de otras posibles fuentes, incluyendo las de captación superficial y las procedentes de la limpieza urbana, y un segundo colector para recogida únicamente de las aguas residuales producidas en el Sector. Ambos colectores harán injerencia en el colector unitario de la Avenida de Velázquez, mediante pozos separados. El dimensionamiento de ambos colectores se realizará en el Proyecto de Urbanización

Ambas canalizaciones se efectuarán subterráneas bajo calzada, con acometidas directas a las parcelas de 200 mm de diámetro, dotadas de arqueta de arranque de injerencia en zona pública, en el límite de la parcela privada, y con conexión a la red de saneamiento mediante pozo.

Se han previsto como elementos de drenaje superficial, imbornales colocados a una distancia no superior a 30 metros, y conectados a la red de pluviales con tubería de 250 mm de diámetro mínimo.

En Calle El Gordito se ha previsto la reubicación de los absorbedores existentes adaptados a la nueva sección viaria, así como reforzándose puntualmente en algunas zonas dichos elementos de drenaje. En general el Proyecto de Urbanización deberá estudiar la necesidad de reforzar los elementos de drenaje urbano superficial.

También se ha incluido, un estudio del drenaje relativo a las zonas verdes, proyectando asimismo imbornales para la recogida de pluviales de esta zona, conectados asimismo a la red de pluviales.



Código Seguro De Verificación	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
Observaciones		Página	35/304
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



### 3.5.7 ELECTRIFICACIÓN

#### Procedencia

Se ha solicitado punto de conexión a la empresa Endesa Distribución Eléctrica S.LU., informando lo siguiente:

*“El punto de conexión es el lugar de la red de distribución más próximo al de consumo con capacidad para atender un nuevo suministro o la ampliación de uno existente.*

*Una vez analizada su solicitud, el punto de conexión que verifica los requisitos reglamentarios de calidad, seguridad y viabilidad física son los siguientes:*

- *Punto de Conexión: En el tramo de M.T. ubicado Arquetas A2 existentes sitas en X:369994 Y:4061764 y X:369999 Y:4061770 respectivamente de la Línea de M.T. S\_SEBAST\_V perteneciente a la SET S\_SEBAST. El conductor existente es 1P-240 XLPE a la tensión de 3x230/400 voltios, #/S\_SEBAST/20/S\_SEBAST\_V/27-347/37-315.”*

En el plano correspondiente a la red de media tensión, se ha indicado el punto de conexión a la línea de MT indicada por ENDESA.

#### Capacidad de líneas y Centros de Transformación

La canalización de Media Tensión estará compuesta por tubos de polietileno rígido de doble pared de 200 mm de diámetro. El diseño de la red de media tensión permite que los CCTT proyectados no queden en punta, sino que se integran dentro de algún anillo de MT de la red de distribución de ENDESA, para garantizar el suministro en todo momento.

Se han proyectado arquetas en conexiones con los centros de transformación, en todos los cambios de dirección de los tubos y en alineaciones no superando los 40 m, así como en empalmes de nueva ejecución.

Se han previsto dos centros de transformación, ambos con capacidad para dos trafos de 630 KVA. Uno se colocará en la planta baja de la parcela de usos terciarios/empresariales, y el segundo se colocará en la planta baja de la parcela residencial RE-2.

Ambos edificios deberán reservar el espacio necesario en un local en planta baja para el centro de transformación, con acceso directo desde la vía pública, siendo el acceso al interior de los locales exclusivo para el personal de ENDESA, estando situado éste en una zona que deje permanentemente libre el paso de bomberos, servicios de emergencia, salidas de urgencias o socorro, etc. Asimismo, se deberá justificar el cumplimiento mínimo reglamentario relativo a las superficies de ocupación de los CT, distancias de seguridad, necesidad de establecer servidumbres, ventilación, etc.

#### Previsión de Potencias

Para la previsión de potencias se ha considerado lo indicado en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y su instrucción técnica complementaria ITC-BT-10, así como a la Instrucción de 4 de octubre de 2004, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, sobre previsión de cargas eléctricas y coeficientes de simultaneidad en áreas de uso residencial y áreas de uso industrial.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	36/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



Parcelas Residenciales:

Se ha considerado la previsión de cargas correspondiente a las viviendas, con un grado de electrificación elevada, así como las correspondientes a los servicios comunes, locales, garajes, etc., estableciendo una simultaneidad de 0,80.

PARCELA R-1	<b>VIVIENDAS</b>	<b>GRADO ELECTRIFICACIÓN</b>	<b>POTENCIA UNITARIA [W]</b>	<b>Nº VIVIENDAS</b>	<b>SIMULTANEIDAD</b>	<b>POTENCIA PREVISTA [W]</b>
	ESCALERA 1	ELEVADA	9200	36	22,80	209760,00
	ESCALERA 2	ELEVADA	9200	36	22,80	209760,00
	ESCALERA 3	ELEVADA	9200	36	22,80	209760,00
	<b>SUBTOTAL</b>			<b>108</b>	<b>68,4</b>	<b>629280,00</b>
	<b>SERVICIOS GENERALES</b>		<b>POTENCIA UNITARIA [W]</b>		<b>SIMULTANEIDAD</b>	<b>POTENCIA PREVISTA [W]</b>
	ASCENSORES ESCALERA 1		4500		1,00	4500,00
	ASCENSORES ESCALERA 2		4500		1,00	4500,00
	ASCENSORES ESCALERA 3		4500		1,00	4500,00
	GRUPO BOMBEO 1		5000		1,00	5000,00
	GRUPO BOMBEO 2		5000		1,00	5000,00
	ILUMINACIÓN		5000		1,00	5000,00
	<b>SUBTOTAL</b>					<b>28500,00</b>
	<b>APARCAMIENTO</b>	<b>TIPO VENTILACIÓN</b>	<b>RATIO DE POTENCIA [W/m²]</b>	<b>SUPERFICIE ÚTIL [m²]</b>	<b>SIMULTANEIDAD</b>	<b>POTENCIA PREVISTA [W]</b>
	SOTANO	FORZADA	20	2710,00	1,00	54200,00
<b>SUBTOTAL</b>					<b>54200,00</b>	
<b>OFICINAS Y LOCALES COMERCIALES</b>	<b>TIPO DE LOCAL</b>	<b>RATIO DE POTENCIA [W/m²]</b>	<b>SUPERFICIE ÚTIL [m²]</b>	<b>SIMULTANEIDAD</b>	<b>POTENCIA PREVISTA [W]</b>	
LOCALES	COMERCIO	100	1350,00	1,00	135000,00	
<b>SUBTOTAL</b>					<b>135000,00</b>	
<b>TOTAL</b>				<b>SIMULT = 1,00</b>	<b>P = 846,98 kW</b>	
PARCELA R-2	<b>VIVIENDAS</b>	<b>GRADO ELECTRIFICACIÓN</b>	<b>POTENCIA UNITARIA [W]</b>	<b>Nº VIVIENDAS</b>	<b>SIMULTANEIDAD</b>	<b>POTENCIA PREVISTA [W]</b>
	ESCALERA 1	ELEVADA	9200	25	17,30	159160,00
	ESCALERA 2	ELEVADA	9200	25	17,30	159160,00
	<b>SUBTOTAL</b>			<b>50</b>	<b>34,6</b>	<b>318320,00</b>
	<b>SERVICIOS GENERALES</b>		<b>POTENCIA UNITARIA [W]</b>		<b>SIMULTANEIDAD</b>	<b>POTENCIA PREVISTA [W]</b>
	ASCENSORES ESCALERA 1		4500		1,00	4500,00
	ASCENSORES ESCALERA 2		4500		1,00	4500,00
	GRUPO BOMBEO 1		5000		1,00	5000,00
	GRUPO BOMBEO 2		5000		1,00	5000,00
	ILUMINACIÓN		5000		1,00	5000,00
	<b>SUBTOTAL</b>					<b>24000,00</b>
	<b>APARCAMIENTO</b>	<b>TIPO VENTILACIÓN</b>	<b>RATIO DE POTENCIA [W/m²]</b>	<b>SUPERFICIE ÚTIL [m²]</b>	<b>SIMULTANEIDAD</b>	<b>POTENCIA PREVISTA [W]</b>
	SOTANO	FORZADA	20	1421,00	1,00	28420,00
	<b>SUBTOTAL</b>					<b>28420,00</b>
	<b>OFICINAS Y LOCALES COMERCIALES</b>	<b>TIPO DE LOCAL</b>	<b>RATIO DE POTENCIA [W/m²]</b>	<b>SUPERFICIE ÚTIL [m²]</b>	<b>SIMULTANEIDAD</b>	<b>POTENCIA PREVISTA [W]</b>
LOCALES	COMERCIO	100	700,00	1,00	70000,00	
<b>SUBTOTAL</b>					<b>70000,00</b>	
<b>TOTAL</b>				<b>SIMULT = 1,00</b>	<b>P = 440,74 kW</b>	



<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	37/304	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>			

## Resumen Uso Residencial:

PARCELA	POTENCIA
PARCELA R-1	846,98 kW
PARCELA R-2	440,74 kW
SIMULTANEIDAD	0,80
COS FI	0,85
P TOTAL	1.030,18 kW
S TOTAL	1.211,97 kVA

Parcela Servicios Terciarios/Empresariales y otros usos:

En cuanto a la parcela de Servicios Terciarios/Empresariales, se ha considerado la dotación que establece la instrucción ITC-BT-10, para los edificios comerciales o de oficinas de 100 W por metro de techo y planta y coeficiente de simultaneidad 1.

En cuanto a la red viaria y a la zona verde, se ha estimado un ratio de 1,50 W/m<sup>2</sup> de superficie para el alumbrado público.

El desglose de potencias previstas para las diferentes parcelas se resume en el siguiente cuadro:

PARCELA	USO	DOTACIÓN	TECHO EDIFICABLE/ SUPERFICIE	SIMULTANE IDAD	POTENCIA (kW)	POTENCIA (kVA)
SERVICIOS TERCIARIOS/EMPRESARIALES	TERCIARIO	0,1·Techo[Kw]	7761,62	1	776,16	913,13
ZONA VERDE	Z.V.P.	0,0015·S[kW]	6319,34	1	9,48	11,15
VIARIO	VIARIO	0,0015·S[kW]	7392,23	1	11,09	13,05
SUBTOTAL EQUIPAMIENTOS					20,57	24,20

Carga Total:

La carga total del Sector corresponde a la suma de los diferentes usos desglosados anteriormente, aplicando una simultaneidad de 1.

USO	POTENCIA ACTIVA	POTENCIA APARENTE
RESIDENCIAL	1.030,18 kW	1.211,97 kVA
SERVICIOS TERCIARIOS/EMPRESARIALES	776,16 kW	913,13 kVA
ZONA VERDE	9,48 kW	11,15 kVA
VIARIO	11,09 kW	13,05 kVA
SIMULTANEIDAD	1	
COS FI	0,85	
TOTAL SECTOR	1.826,91 kW	2.149,30 kVA



Código Seguro De Verificación	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
Observaciones		Página	38/304
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



### Distribución en Baja Tensión

La red de baja tensión partirá desde cada transformador y alimentará a las distintas parcelas proyectadas, mediante canalización subterránea compuesta por tubos de polietileno rígido de doble pared de 160 mm de diámetro, de sección uniforme y cerrada en anillo, para garantizar el suministro ante cualquier avería.

A la salida de cada CT la red quedará protegida mediante fusibles de alto poder de ruptura y en las cajas generales individuales de cada parcela. Igualmente se protegerán los cambios de secciones mediante cajas de derivación estancas, situadas en arquetas para dicho fin.

En el proyecto de urbanización se estudiarán todos los factores que intervienen en la electrificación.

### 3.5.8 ALUMBRADO PÚBLICO

#### Cuadro de Mando

Será suficiente la instalación de un solo cuadro de mando del cual nacerá el circuito necesario para dicha red de alumbrado. Dicho cuadro de mando está ubicado en el acerado público, en un lugar de libre y permanente acceso. Además, deberá contar con los elementos de protección eléctrica magnetotérmica y diferencial, con los elementos de regulación y control energético para la gestión de la instalación.

#### Luminarias

Se ha previsto una nueva distribución de alumbrado público en C/ Gordito (Vial 2), en donde además de la reubicación de los puntos de luz existentes, en función de la nueva sección viaria, se ha previsto reforzar la iluminación de este vial, con una distribución uniforme a lo largo de todo el vial, colocando las luminarias al tresbolillo. También se ha previsto reforzar el alumbrado público en el frente de Avenida Velázquez tanto en el nuevo acerado, como en la mediana entre el vial de servicio y la calzada.


Por otro lado, se ha previsto la dotación de alumbrado público del vial de nueva apertura (Vial 1) con luminarias colocadas al tresbolillo. Los puntos de luz serán simples formados por luminarias equipadas con lámparas LED, montadas sobre columnas de 8 metros de altura.

Para el alumbrado del ámbito de zona verde pública se utilizarán puntos de luz formados por luminarias equipadas con lámparas LED cuyas columnas no podrán superar los 4,20 metros de altura.

#### Canalizaciones

Los conductores se instalarán en el interior de tubos de polietileno corrugado de doble pared de Ø 90 mm. Se prevé que la canalización esté compuesta por un tubo de reserva en toda su longitud.

Se enterrarán a una profundidad mínima de 0,40 m sobre cama de arena lavada de 10 cm de espesor. En cruzamientos esta profundidad se aumentará a 0,60 m, colocándose para su protección una capa de hormigón de 15 cm de espesor. Se instalará un tubo de reserva, de iguales características a los definidos, en donde existan cruzamientos.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	39/304	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>			

Se dispondrá de cinta de señalización que advierta de cables eléctricos, situada a distancia mínima de 10 cm del nivel del suelo y a 25 cm por encima del tubo.

#### Arquetas

Se construirán arquetas de registro específicas, de 50 x 50 cm, en todos los cambios de dirección y en los cruces. En estas arquetas se realizarán obligatoriamente aquellas derivaciones que sean necesarias. Se instalarán arquetas de registro prefabricadas en hormigón junto a cada una de las columnas.

Se deberá establecer un régimen de funcionamiento para que regule adecuadamente el apagado y encendido de las instalaciones de alumbrado, evitando la prolongación innecesaria de los periodos de funcionamiento de las mismas. Asimismo, se implantará un sistema de regulación del nivel luminoso con disminución del flujo emitido a ciertas horas de la noche, en las que desciende sustancialmente la intensidad de tráfico, siempre y cuando quede garantizada la seguridad a los ciudadanos. Además, las instalaciones de alumbrado deberán cumplir los requisitos mínimos de eficiencia energética.

### 3.5.9 RED DE TELECOMUNICACIONES

En función de lo dispuesto en la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, las redes públicas de telecomunicaciones electrónicas constituyen equipamiento de carácter básico y su previsión en los instrumentos de planificación urbanística tiene el carácter de determinaciones estructurantes, así como, que su instalación y despliegue constituyen obras de interés general.

El presente documento recoge las canalizaciones de telecomunicaciones necesarias para la futura implantación en el Sector de los servicios de comunicaciones electrónicas, previéndose las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el Sector.

Para cumplir los requerimientos técnicos necesarios que garanticen el funcionamiento de las distintas redes, usamos como referencia el contenido de las normas UNE, concretamente:

- UNE 133100-1:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 1: Canalizaciones subterráneas.
- UNE 133100-2:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 2: Arquetas y cámaras de registro.

Se han previsto redes soterradas constituidas por tuberías de 4 y 6 tubos de P.V.C. de 110 de diámetro enterradas a una profundidad mínima dependiendo del espesor del prisma, pero manteniendo una altura libre desde la superficie de ochenta centímetros (80 cm.) en aceras y un metro (1,00 m.) en calzadas protegidas estas últimas con hormigón en masa HM-15. Se han previsto arquetas de registro clase C (UNE 133100-2).

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	40/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		





### 3.5.10 RED DE GAS

Se ha recibido por parte de la compañía, Nedgia Andalucía, S.A., el asesoramiento técnico para el suministro de gas al Sector, confirmando la existencia de redes en la zona, con capacidad suficiente para atender la demanda de gas natural. Se nos ha facilitado el punto de conexión, así como el trazado de la canalización que habría que ejecutar, en polietileno de 90 mm de diámetro, para cubrir la dotación al Sector.

### 3.5.11 RED DE RIEGO

Se ha previsto una red de riego conectada a la red de riego existente, que permita el riego tanto del arbolado de alineación de los viales como de la zona verde.

Se ha diseñado una red principal de riego por los viales de la urbanización, con tubería de material de fundición dúctil de 110 mm de diámetro, para llegar a las zonas perceptibles de ser regadas. A esta red principal irán conectadas las bocas de riego para el baldeo de las calles. Se prevé una tubería de polietileno de Ø63 mm para alcanzar todas las zonas en las que se han previsto nuevas plantaciones arbóreas o arbustivas.

Para la automatización de todo el riego se instalará un programador, así como un sensor de lluvia, ajustes de tiempos de riego, y conexión remota mediante GPRS.

Se ha optado por dos sistemas de riego, por aspersión-difusión para las zonas de pradera o césped, y por goteo para todas las zonas con plantaciones arbustivas, tapizantes y arbóreas.

Para el riego por goteo se instalará una tubería de polietileno para riego por goteo de forma superficial con el gotero integrado termo soldado, con goteros espaciados cada 50 cm y separación entre líneas de 50 cm.



<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	41/304	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>			

### 3.6.- COMPROMISOS DE URBANIZACIÓN Y VARIOS.

Los propietarios de los aprovechamientos de este Plan Especial, adquieren los siguientes compromisos ante el Excmo. Ayuntamiento de Málaga que tendrán efecto como consecuencia de la aprobación definitiva del presente Plan Especial de Reforma Interior.

**1/ Gastos de Urbanización:** según el art. 113 de la Ley 7/2002.

**1.1/** La inclusión en el proceso urbanizador y edificatorio a desarrollar en una unidad de ejecución impone legalmente a la propiedad del suelo, con carácter real, la carga del levantamiento de la parte proporcional de todos los costes de urbanización correspondientes a los siguientes conceptos:

- a) Obras de vialidad, en las que se comprenden las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de aceras, y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.
- b) Obras de saneamiento, que incluyen las de construcción de colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la unidad de ejecución.
- c) Obras para la instalación y el funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua, incluyendo las de captación de ésta cuando sean necesarias y las de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios; de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como el alumbrado público, y los de telefonía y telecomunicaciones.
- d) Obras de ajardinamiento y arbolado, así como de amueblamiento urbano, de parques y jardines y vías públicas.
- e) Redacción técnica y anuncios preceptivos en la tramitación administrativa del planeamiento de desarrollo preciso para la ordenación pormenorizada y del proyecto de urbanización.
- f) Gestión del sistema de actuación.
- g) Indemnizaciones que procedan a favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del instrumento de planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste.
- h) Realojamiento y retorno legalmente preceptivos de residentes habituales.



Código Seguro De Verificación	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21	
Observaciones		Página	42/304	
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>			

i) Cuando así se prevea expresamente en el instrumento de planeamiento a ejecutar o en el sistema de actuación aplicado al efecto, además, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de ejecución que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales municipales o supramunicipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas; todo ello cuando así proceda conforme al régimen de las distintas clases del suelo.

j) Las de urbanización de los sistemas generales y cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan a los terrenos, cuando así se haya establecido en el Plan General de Ordenación Urbanística.


**1.2/** Corresponde igualmente a la propiedad del suelo, en caso de aplicación del sistema de actuación por compensación, los gastos relativos al mantenimiento de todas las obras y servicios previstos en el apartado anterior hasta la recepción de la urbanización por el municipio.

**1.3/** Los propietarios tendrán derecho a resarcirse, con cargo a las entidades concesionarias o prestadoras de los servicios, de los gastos correspondientes a las obras precisas para el primer establecimiento y el mantenimiento de los servicios de abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica y, en su caso, telefonía, en la parte que, conforme a la reglamentación o las condiciones de prestación de éstos, no deba ser asumida por los usuarios. Los costes de establecimiento y de conservación se acreditarán mediante certificación expedida por el Ayuntamiento.”

**2/** Ceder gratuitamente y libre de cargas las parcelas destinadas a zonas verdes o libre público que resultan del presente Proyecto, así como el resto de los equipamientos de cesión obligatoria.

Las Cesiones podrán referirse a una parte del sector aún cuando no se haya completado la Urbanización, siempre que el área ya urbanizada constituya una unidad funcional directamente utilizable y se haya producido sobre la misma la recepción por los promotores del desarrollo o en su caso por la Junta de Compensación.

**3/** Ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Málaga, el 10% en concepto de Aprovechamiento Medio. El aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento se concreta en 1.901,78 uuaa, de las cuales 711,69 uuaa se adjudicarán en la parcela residencial protegida RE-1, y el resto del aprovechamiento municipal, 1.190,09 uuaa se compensarán en metálico, ya que el presente documento establece como parcela mínima la propia parcela, no pudiendo adjudicarse por tanto ni en la parcela RE-2 ni en la parcela ST/E.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	43/304	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>			

- 4/ Para la ejecución de las obras de Urbanización por el sistema de Compensación previsto, se constituirá, en caso de ser necesario, la Junta de Compensación del Sector, quien tendrá a su cargo la ejecución de las obras. Previo a la recepción de las obras por parte del Ayuntamiento de Málaga, se habrá constituido una Entidad Colaboradora de Conservación que se hará cargo de la conservación de las zonas verdes de la urbanización.
- 5/ Se establecen una sola fase para realización de obras de urbanización, cuyos plazos computarán en el momento de aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
- 6/ En cumplimiento del art. 130.2.A.g de la L.O.U.A., para garantizar el exacto cumplimiento de los compromisos adquiridos por los propietarios del suelo, se aportará aval bancario por importe igual al 7 % del total de las obras de urbanización, con anterioridad a la aprobación definitiva del PERI.



<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	44/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



### 3.7.- JUSTIFICACIÓN DE LAS AFECCIONES AERONÁUTICAS.

En la ficha urbanística del Sector, dentro de los Objetivos, Criterios y Directrices Vinculantes se establece lo siguiente:

- 4- *En caso de vulneración de las servidumbres aeronáuticas, el desarrollo de este planeamiento y su ejecución sólo podrá llevarse a cabo en aquellas áreas en que se acredite, mediante estudio aeronáutico, que su ejecución no compromete la seguridad ni afecta de modo significativo a la regularidad de las operaciones aeronáuticas. El instrumento urbanístico de desarrollo debe remitirse al Ministerio de Fomento, junto dicho estudio aeronáutico, para la emisión del preceptivo informe vinculante, en aplicación de lo previsto en el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre, sin que en ningún caso pueda aprobarse el planeamiento de desarrollo o iniciarse su ejecución sin el pronunciamiento expreso favorable de dicho Ministerio.*
- El aprovechamiento subjetivo de los propietarios del Sector será el definido por el planeamiento general una vez que se apliquen al mismo los condicionantes que, en su caso, establezca el informe del Ministerio de Fomento, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización.*

En cumplimiento de dicha directriz, el presente documento incluye como Anexo 1, un documento de Análisis de Impacto Aeronáutico relativo al Sector, realizado por empresa especializada. El documento analiza la posible afección a las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Málaga, de las edificaciones previstas en la nueva ordenación del Sector.

De los resultados del análisis de afección realizado, se obtiene que el edificio residencial de altura PB+7 no afectaría a ninguna de las servidumbres aeronáuticas asociadas al aeropuerto, y además al medir menos de 100 metros, no sería necesario la realización de un Estudio Aeronáutico de Seguridad (EAS), sino que la autorización se obtendría de forma directa.

Sin embargo, respecto a la torre prevista en la parcela ST/E asociada al uso terciario-empresarial, en anteriores documentos del PERI se establecía de altura PB+15 con una cota máxima de +60 m, que sí vulneraba la superficie horizontal interna del aeropuerto. Por tal motivo, el presente documento recoge la rebaja de esta edificación a una altura de PB+13, reduciendo en dos plantas la altura prevista en la ficha del Plan General, y estableciendo la cota máxima en +57 m sobre el nivel del mar, para cualquier construcción incluidos todos sus elementos, dando de esta forma cumplimiento a las servidumbres del aeropuerto.

Asimismo, se incorpora como plano nº 22 el plano de la Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto y en el Anexo 2 el formulario de solicitud para la tramitación de Servidumbres Aeronáuticas

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	45/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



### 3.8.- JUSTIFICACIÓN DE LAS NORMAS DE ACCESIBILIDAD.

En el Anexo 3 se aportan las fichas justificativas del cumplimiento del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.



<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	46/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



**4.- INDICE DE ORDENANZAS.****4.1.- ORDENANZAS GENERALES.**

Será de aplicación el articulado de las Normas Generales de Edificación del PGOU vigente, además de lo indicado a continuación:

**4.1.1 AFECCIÓN DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.**

Dentro de las Normas Urbanísticas del PGOU, el artículo 9.3.18. apdo.3, recoge la normativa para los sectores con afección de servidumbres aeronáuticas, que se transcribe a continuación:

**Artículo 9.3.18. Uso de terrenos colindantes con infraestructuras de comunicación.**

(...)“3.- Aeropuerto.

*Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación, incluidos todos sus elementos (como pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc...), modificaciones del terreno u objetos fijos (líneas de transporte de energía eléctrica, postes, antenas de telefonía y enlaces de microondas, aerogeneradores, carteles, estructuras en plataformas elevadas, etc...) así como el gálibo de los vehículos, no pueden vulnerar las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Málaga, representadas en los planos 1.56. del Plan General.*

*Todas las construcciones, incluidas en las áreas de afección de servidumbres, están sujetas a previo informe favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, AESA, por posible afección de las servidumbres aeronáuticas. No podrán ser realizadas nuevas construcciones o modificaciones de las existentes que supongan incremento en altura de las mismas cuando sobrepasen las limitaciones impuestas por las servidumbres aeronáuticas.*

*Todo nuevo planeamiento, su revisión o modificación, afectado por servidumbres aeronáuticas, debe ser informado de acuerdo con lo previsto en el artículo 32.1.2ª de la LOUA, por la Dirección General de Aviación Civil, por posible afección de las servidumbres aeronáuticas. Las alturas de edificación, incluido cualquier elemento sobresaliente, no podrán sobrepasar las de las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas reflejadas en los planos 1.5.6.*

*En los sectores donde puedan vulnerarse las servidumbres aeronáuticas, su desarrollo y ejecución sólo podrá llevarse a cabo en aquellas áreas en que se acredite, mediante estudio de aeronáutico o de apantallamiento (según el tipo de servidumbre), que su ejecución no compromete la seguridad ni afecta de modo significativo a la regularidad de las operaciones aeronáuticas. La mera presentación de un Estudio Aeronáutico o Estudio de Apantallamiento no supone la concesión de una excepción a los límites establecidos por las Servidumbres*

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	47/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



Aeronáuticas, siendo necesario que a juicio de los organismos competentes en materia de seguridad aérea quede acreditado el contenido y conclusiones del estudio aeronáutico.

El instrumento urbanístico de desarrollo debe remitirse al Ministerio de Fomento, junto con dicho estudio aeronáutico o de apantallamiento (según el caso), para la emisión del preceptivo informe vinculante, en aplicación de lo previsto en el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre, sin que en ningún caso pueda aprobarse el planeamiento de desarrollo o iniciarse su ejecución sin el pronunciamiento expreso favorable de dicho Ministerio.

El aprovechamiento subjetivo de los propietarios del sector será el definido por el planeamiento general una vez que se apliquen al mismo los condicionantes que, en su caso, establezca el informe del Ministerio de Fomento, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho o indemnización.

En los sectores que fueron objeto de informe por Aena con carácter favorable condicionado al cumplimiento de ciertos requisitos, será de obligado cumplimiento lo dispuesto en el informe y su adenda, que se recoge en las fichas de los sectores. El informe de Aena, de fecha 10 de marzo de 2009, que acompaña como Anexo IV al informe de la Dirección General de Aviación Civil a la primera aprobación provisional del PGOU de fecha marzo 2009, así como su adenda de fecha 17 de diciembre de 2010, se adjunta en este PGOU al Documento F. En dichos sectores se deberán cumplir además las siguientes condiciones:

- En caso de utilizarse maquinaria de altura superior a la de las edificaciones, para su construcción, será imprescindible estudiar su compatibilidad con las instalaciones radioeléctricas de NA de AENA.
- Se deberá comunicar la fecha de conclusión de las obras a la División de Navegación y Vigilancia de AENA (NYVI), a través de la Dirección de Planificación e Infraestructuras, con la finalidad de conocer a partir de qué momento su afeción quedará registrada en las calibraciones en vuelo que se realizan periódicamente.

En principio, el presente Plan General no propone ningún aumento de altura de los edificios, incluidos todos sus elementos en Suelo Urbano Consolidado respecto al planeamiento previamente vigente. No obstante, en caso de constatare que se ha producido un aumento en la altura máxima de los edificios en zonas donde se vulneren las servidumbres aeronáuticas, el desarrollo de este planeamiento y su ejecución sólo podrá llevarse a cabo en aquellas áreas en que se acredite, mediante estudio de aeronáutico o de apantallamiento, que su ejecución no compromete la seguridad ni afecta de modo significativo a la regularidad de las operaciones aeronáuticas. En ningún caso podrá aprobarse planeamiento de desarrollo o iniciarse la ejecución de construcciones o edificaciones sin el pronunciamiento expreso favorable mediante informe del Ministerio de Fomento o resolución de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, según corresponda, en aplicación de lo previsto en el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre. El aprovechamiento subjetivo de los propietarios del sector será el definido por el planeamiento general una vez que se apliquen al mismo los condicionantes que, en su caso, establezca el informe del Ministerio de Fomento o la resolución de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, según corresponda, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	48/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		





*El presente Plan General no modifica tampoco el carácter y contenido de los informes que sobre instrumentos urbanísticos de desarrollo hayan sido evacuados por la Dirección General de Aviación Civil previamente a la aprobación de este Plan*

*General. No se admitirán recalificaciones o reclasificaciones de ámbitos que no cumplan los requisitos exigidos previamente a los mismos o hayan sido informados desfavorablemente por la Dirección General de Aviación Civil, si no es para adaptarlos a los condicionantes derivados del informe.*

*En las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), de acuerdo con el Artículo 15 b) del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Decreto 2490/1974.*

*Toda construcción con más de 100m. de altura sobre el nivel del terreno, se considera obstáculo, por lo que deberá comunicarse al Ministerio de Fomento de acuerdo con el Decreto 584/1972 y, deberá adjuntar un estudio de seguridad que acredite que no se compromete la seguridad ni la regularidad de las operaciones aéreas, indicándose las medidas a adoptar de balizamiento, iluminación etc.*

*Se controlará en el planeamiento y en las licencias de las áreas afectadas por servidumbres, que las instalaciones previstas no emitan humo, polvo, niebla o cualquier otro elemento en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Ayuntamiento de Málaga, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas, así como que no se produzcan reflexiones de luz solar en los tejados y cubiertas o fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.*

*La iluminación empleada en los viales cercanos al aeropuerto debe ser tal que no interfiera con los sistemas de guiado visual del aeropuerto, atendiendo especialmente a los criterios de intensidad y apantallamiento de los focos luminosos, así como que los faros de los vehículos que transiten por la zona no produzcan deslumbramiento a los pilotos en las maniobras de aterrizaje y despegue.*

*Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aún no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, conforme a lo previsto en el Artículo 16 de decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas,*

*En las fincas resultantes de los procesos de ejecución de planeamiento, que se encuentren afectadas por servidumbres aeronáuticas, deberá realizarse anotación en el correspondiente Registro de la Propiedad de conformidad con lo dispuesto en el artículo 51 del RDL 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto*



<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	49/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



refundido de la Ley del Suelo y al Real Decreto 1093/1977, la afcción por servidumbres aeronáuticas en los términos siguientes:

*Esta finca se encuentra incluida en la Zona de Servidumbre Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Málaga, encontrándose sometida a eventuales sobrevuelos de aeronaves a baja altura, como consecuencia de su proximidad a las instalaciones aeroportuarias de su ubicación bajo las trayectorias de las maniobras de las aeronaves que operan en el referido Aeropuerto, por lo que la realización de edificaciones, instalaciones o plantaciones en la misma no podrá superar en ningún caso las alturas resultantes de la aplicación de dichas servidumbres.*

*En cuanto a los ámbitos afectados por la huella acústica del aeropuerto, (delimitada por la envolvente de las isófonas  $Leq_{día} = 60$  dBA y  $Leq_{noche} = 50$  dBA), no podrá calificarse en ellos ninguna parcela como residencial, equipamiento educativo o sanitario. En los suelos calificados como residencial en el PGOU por ser suelos consolidados o contar con planeamiento de desarrollo aprobado con anterioridad a este PGOU, no podrán aprobarse modificaciones que supongan un aumento del número de viviendas. Las licencias que se otorguen al amparo del régimen existente quedarán condicionadas a su insonorización conforme al documento básico DB-HR Protección frente al ruido del C.T.E., por parte del promotor del expediente.*

*En los ámbitos que, tal y como recogen sus fichas, están afectados por la huella acústica actual del aeropuerto de Málaga pero no con la que se derivaría con la futura configuración con las dos pistas en funcionamiento, queda recogido en la mismas que el planeamiento de desarrollo no podrá llevarse a cabo hasta tanto no queden establecidas las huellas de ruido del tráfico aéreo producidas por la futura configuración del sistema aeroportuario con las dos pistas en funcionamiento, y se informe por la Dirección General de Aviación Civil su no afcción por la huella acústica del aeropuerto.”*

Además, el informe emitido por la Dirección General de Aviación Civil al PERI, establece que el presente documento debe recoger con carácter normativo las siguientes disposiciones:

- *Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el ámbito del “Plan Especial de Reforma Interior del Sector SUNC-R-LO.10 “Portillo” en el término municipal de Málaga”, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea, no pueden vulnerar la cota 57 metros sobre el nivel del mar.*
- *En caso de que las limitaciones y requisitos impuestos por las servidumbres aeronáuticas no permitan que se lleven a cabo las construcciones o instalaciones previstas, no se generará ningún tipo de derecho de indemnización por parte del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea, salvo cuando afecte a derechos ya patrimonializados.*



Código Seguro De Verificación	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
Observaciones		Página	50/304
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



- *La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72, en su actual redacción.*
- *Las propuestas de nuevos planeamientos urbanísticos o planes de desarrollo, de su revisión o modificación, dentro del “Plan Especial de Reforma Interior del Sector SUNC-R-LO.10 “Portillo” en el término municipal de Málaga”, deberán ser informadas por la Dirección General de Aviación Civil, conforme a la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 en su actual redacción, para lo que se solicitará informe antes de la Aprobación Inicial del planeamiento o trámite equivalente. A falta de solicitud de informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el planeamiento en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales. El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que, en su caso, establezca el informe del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea, salvo cuando afecte a derechos ya patrimonializados.*
- *En caso de contradicción en la propia normativa urbanística del “Plan Especial de Reforma Interior del Sector SUNC-R-LO.10 “Portillo” en el término municipal de Málaga”, o entre la normativa urbanística y los planos recogidos en el Plan Especial, prevalecerán las limitaciones o condiciones impuestas por las servidumbres aeronáuticas sobre cualquier otra disposición recogida en el planeamiento urbanístico.*

## 4.2.- ORDENANZAS PARTICULARES.

### 4.2.1 MEDIDAS DE PREVENCIÓN, CORRECCIÓN Y CONTROL DE CUALQUIER EFECTO NEGATIVO EN EL MEDIO AMBIENTE.

Para minimizar los impactos producidos en el cambio climático, principalmente, por los efectos de las emisiones de Gases de Efecto Invernadero, se prevén dos técnicas para contribuir con dos objetivos básicos:

- 1.- Minimización de las emisiones de GEI, a partir de la reducción de los consumos, principalmente energético (de recursos no renovables).
- 2.- Adaptación al cambio climático, aplicando medidas sobre el territorio, que se manifiesta en el arbolado, jardinería y mobiliario urbano.



Código Seguro De Verificación	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
Observaciones		Página	51/304
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



#### 4.2.1.1 Reducción del Consumo de Energía.

La utilización de materiales de alto albedo (claros y reflectantes de la luz solar) puede permitir reducir la necesidad de refrigeración en verano, aunque deben tenerse en cuenta las consideraciones de orden estético.

La consideración del ciclo de vida y del CO<sub>2</sub> embebido en los materiales de construcción es otra vía importante de mitigación del cambio climático a la hora del diseño de la edificación de manera que los materiales sean en la medida de lo posible reciclables y/o reutilizables, las maderas caso de utilizarse tendrán su correspondiente sello de certificación forestal.

Por otra parte, la obligatoriedad de registro de los certificados de eficiencia energética de la edificación mejora la información sobre la eficiencia climática del parque edificado a nivel municipal.

La edificación cumplirá con los requerimientos de eficiencia térmica de las edificaciones y de calidad de aire en el interior de las viviendas del Código Técnico de la Edificación.

Se recomienda incorporar en la medida de lo posible en el diseño de las edificaciones tecnología relacionada con las renovables solar, biocombustibles.

Todo edificio de nueva construcción contemplará en su diseño el máximo nivel de acondicionamiento térmico pasivo posible mediante la combinación adecuada de:

- Orientación solar idónea, explotando las posibilidades de la parcela.
- Soleamiento adecuado, dotando de protección solar adecuada y suficiente a todos los huecos de fachada.

Otro elemento considerado en el ahorro energético va referido a la iluminación diurna, de manera que se potencie la luz natural (solar) en todas sus dependencias (siempre que sea posible), de manera que la iluminación artificial sea considerada apoyo o de emergencia para las horas diurnas.

Las luminarias empleadas en el alumbrado serán de mínimos consumos e incorporarán dispositivos fotoeléctricos que regulen el encendido-apagado.

Se recomienda la instalación de paneles fotovoltaicos en las áreas de aparcamiento para satisfacer necesidades eléctricas comunes, y también la utilización de placas solares para el agua caliente sanitaria de manera que permita un ahorro energético.

#### 4.2.1.2 Medidas sobre Arbolado, Jardinería y Mobiliario Urbano.

La utilización de vegetación en espacios urbanos disminuye la intensidad del clima urbano, estabiliza e incluso incrementa la recarga acufera y emite oxígeno a la atmósfera como resultado de la fotosíntesis.

Los árboles de hoja caduca proveen protección solar a los edificios durante verano y permiten captación solar en invierno; de manera general, la vegetación previene la erosión.

Las medidas específicas sobre las áreas verdes y la vegetación estarán determinadas por:

- Se respetará al máximo el arbolado existente siempre que sea posible para evitar en lo posible la destrucción innecesaria.



Código Seguro De Verificación	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21	
Observaciones		Página	52/304	
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>			

- En la medida de lo posible se mantendrán y caso de no poder ser, se planteará el trasplante de los pies arbóreos de la zona de actuación. Para lo cual previo al mismo se determinará si es viable o no y la nueva localización de dichos árboles.
- La selección de especies vegetales de las zonas verdes ha de realizarse preferentemente con especies autóctonas que no requieran especiales cuidados o mínimas labores de mantenimiento y especialmente estén adaptadas las características pluviométricas de la zona.
- Es necesario garantizar que la forma, superficie y localización de las zonas verdes sean adecuadas para que éstas cumplan sus funciones, buscando la creación de zonas de sombra. En las zonas verdes la vegetación autóctona representará una parte significativa de la vegetación total y se perseguirá una distribución no geométrica de la misma.

#### 4.2.1.3 Actuaciones para reducir la Contaminación Lumínica.

- El diseño de las luminarias empleadas para el alumbrado público tomará en consideración criterios para evitar la proyección de luz hacia arriba y la consecuente contaminación lumínica.
- En el proyecto se tendrá en cuenta la adecuación de los elementos de alumbrado al entorno arquitectónico y urbano en el que sitúen.
- Se tendrán en cuenta las tecnologías de menor consumo con el objeto de minimizar el gasto energético y el aprovechamiento del mismo.

#### 4.2.2 MEDIDAS PARA SEGUIMIENTO Y VIGILANCIA AMBIENTAL.

Es necesario que, a lo largo del periodo de programación, se actualicen los datos referentes a la puesta en marcha y efectividad de las medidas, así como la aplicación de criterios ambientales a los beneficiarios y la evolución de los indicadores propios de cada medida, estableciendo las fases de aplicación y las tendencias de los parámetros principales.

Se plantea una propuesta de indicadores, como base fundamental del seguimiento ambiental donde se tiene en cuenta:

- Clima.
- Agua-suelo.
- Áreas verdes.
- Biodiversidad: vegetación, fauna, ecosistemas.
- Paisaje y patrimonio.



<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	53/304	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>			

## 4.2.2.1 Indicadores Ambientales.

<b>AIRE CLIMA</b>	
Emisión de CO <sub>2</sub>	Reducción de emisiones de CO <sub>2</sub> por unidad de generación eléctrica. Emisiones de CO <sub>2</sub> evitada. Cálculo de la huella de carbono del edificio singular y si procede la certificación por organismo certificador.
Energías renovables	Aporte de las energías renovables / Energía Primaria Consumida. Potencia eléctrica instalada con energías renovables / Potencia total instalada. Producción de energía eléctrica con fuentes renovables / Consumo neto de energía eléctrica. Consumo de biocarburantes / Consumo total de carburantes.
Emisiones de gases de efecto invernadero	% de tierra destinada a reducir emisiones de GEI en este caso áreas libres con capacidad de sumidero mediante plantaciones de arbolado.
Ahorro y eficiencia energética	Consumo de Energía Primaria.
<b>AGUA</b>	
Consumos hídricos	% de ahorro mediante la gestión del agua % de tierra de regadío asociada a la actividad primaria que pasa a un sistema de riego más eficiente.
<b>BIODIVERSIDAD</b>	
Vegetación, fauna, ecosistemas	% de tierra objeto de gestión para mejorar la gestión de los suelos y/o prevenir la erosión de los mismo. % de tierra destinada de zonas ajardinadas sin uso de fitosanitarios o productos químicos. Mantenimiento mediante técnicas ecológicas.
<b>PAISAJE Y PATRIMONIO</b>	
	Número de acciones que han tenido en cuenta la preservación del paisaje. Número de acciones de puesta en valor de elementos del patrimonio cultural y de carácter rural. Número de acciones que han tenido en cuenta la preservación de los valores patrimoniales.

## 4.2.3 OBLIGACIONES DERIVADAS DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

En aplicación del Informe Ambiental Estratégico del PERI, se incorporan las determinaciones de dicho informe a tener en cuenta en:

## 4.2.3.1 Materia de Residuos y Suelos Contaminados

Producción de residuos peligrosos

En el caso de que en el ámbito de las obras derivadas del presente PERI se produzcan residuos peligrosos, la entidad encargada de la ejecución de las mismas, deberá encontrarse inscrita en el Registro de Proyectos de Residuos Peligrosos, conforme a lo establecido en el Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía.



Código Seguro De Verificación	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21	
Observaciones		Página	54/304	
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>			

Producción de residuos no peligrosos

En el caso de que durante la ejecución de las obras se generen residuos no peligrosos de competencia municipal, éstos serán puestos a disposición de la Entidad Local, en los términos que establezcan las ordenanzas municipales. En todo caso, se deberá actuar de acuerdo con lo indicado en el artículo 25 del Reglamento de Residuos de Andalucía: separar las fracciones de residuos en origen, utilizar correctamente los contenedores de residuos domésticos, evitando la mezcla de diferentes tipos de residuos, no depositando los residuos en lugares distintos a los fijados e informar a la Entidad local sobre el origen, cantidad y características de aquellos residuos municipales que, por sus particularidades, pueden producir trastornos en el transporte y recogida, debiendo adecuarlos para su entrega, en los términos establecidos por la administración local.

En caso de que se produzcan residuos no peligrosos en cantidad superior a 1.000 toneladas/año, la actividad será objeto de comunicación previa al inicio de la misma, por parte de la empresa que ejecute las obras, y de inscripción en el registro, conforme a lo dispuesto en el artículo 17 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo.

Respecto a los residuos vegetales, los residuos provenientes del desbroce podrán ser aprovechados, valorizados como leña o biomasa o retirados a planta de tratamiento autorizada, siempre cumpliendo las prescripciones del mencionado Decreto 73/2012, de 20 de marzo.

Se deberán prever zonas reservadas para la ubicación de los contenedores de residuos, en la proporción que resulte de la población servida, siendo su disposición dentro de la urbanización tal que su utilización por los usuarios y por los servicios de recogida no entorpezca la circulación.

Residuos de construcción y demolición

Conforme a lo previsto en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, y el Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía, el proyecto de las obras de urbanización del presente PERI incluirá un Estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, con el contenido previsto en el artículo 4 de dicho Real Decreto.

De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 5 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, la empresa constructora que ejecute la obra está obligada a presentar al titular un plan que refleje cómo llevará a cabo las obligaciones que le incumban en relación con los residuos de construcción y demolición que se vayan a producir en la obra. Este plan formará parte de los documentos contractuales de la obra.

Según lo establecido en el artículo 80 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo, para el otorgamiento de la licencia municipal de obras, las personas o entidades productoras tendrán que constituir a favor del Ayuntamiento una fianza o garantía financiera equivalente, a fin de asegurar la correcta gestión de los residuos generados. El importe de la garantía a depositar se calculará de acuerdo a lo establecido en el artículo 81 del citado Decreto 73/2012, de 20 de marzo.

Los residuos de construcción y demolición originados en la obra se destinarán, preferentemente, a operaciones de reutilización, reciclado u otras formas de valorización. No podrán depositarse en vertedero los residuos de construcción y demolición generados en la obra que no hayan sido sometidos a alguna operación de tratamiento previo. Esto no será aplicable a los residuos inertes cuyo tratamiento sea técnicamente inviable.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	55/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



Deberá tenerse constancia documental de la entrega de los residuos de construcción y demolición a un gestor, en el que figure la identificación del poseedor y del productor de los mismos, la obra de procedencia, el número de licencia de la obra, la cantidad en toneladas o metros cúbicos y el tipo de residuos entregados, según el código de la Lista Europea de Residuos.

Si se pretendiera la valoración de los suelos no contaminados excavados y otros materiales excavados excedentes procedentes de la obra (LER 17 05 04) en operaciones de relleno u otras obras fuera del ámbito de las obras derivadas del presente instrumento de planeamiento, se estará a lo dispuesto en la Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre, debiendo tener en cuenta que los materiales naturales excavados deberán cumplir las características establecidas en la citada Orden, en particular lo dispuesto en su artículo 3. Las personas físicas o jurídicas que lleven a cabo la valoración deberán presentar una comunicación previa al inicio de la actividad ante esta Delegación Territorial, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 5 de la mencionada Orden.

Si, por el contrario, se pretendiera, en algún momento, valorizar en la obra residuos del citado código LER 17 05 04, procedentes de otros emplazamientos, del mismo modo, la persona física o jurídica que tenga la intención de llevar a cabo la valoración deberá presentar la mencionada comunicación previa, según lo preceptuado en el artículo 5 de la Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre.

Los residuos se mantendrán en todo momento en condiciones de higiene y seguridad, evitando la mezcla de fracciones ya seleccionadas que impidan o dificulten su posterior valorización o eliminación.

#### Protección del suelo

Como principio de prevención y corrección de impactos ambientales deberá garantizarse la ocupación y afección mínima posible de terrenos en la zona de actuación. Para ello será preceptiva la señalización de las zonas de actuación de las obras y sus límites a fin de evitar daños innecesarios en los terrenos limítrofes. Se procederá a la delimitación de las zonas de ocupación temporal y permanente, de forma que el movimiento de maquinaria quede ceñido a la superficie señalizada.

Se prohíbe que en el ámbito de las obras se realicen labores de abastecimiento o mantenimiento de maquinaria, salvo que justificadamente no puedan realizarse en centro autorizado y se disponga al efecto un área pavimentada para la realización de las mismas.

Cerca de los posibles puntos de derrame de sustancias peligrosas se dispondrá de medios técnicos y materiales (sacos de material absorbente, barreras de protección, etc...) que aseguren una rápida intervención sobre cualquier vertido accidental, actuando sobre el foco de vertido así como su propagación y posterior recogida y gestión.

Cualquier incidente del que pueda derivarse contaminación del suelo, deberá notificarse de inmediato a la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, proceder a labores de limpieza o retirada del suelo afectado y entregar los residuos generados a gestor autorizado. Una vez efectuada las labores de limpieza, el titular queda obligado a aportar un informe sobre los trabajos realizados, que a partir de datos o análisis permita evaluar el posible grado de contaminación del suelo. En el caso de que se produzcan derrames accidentales de aceites y otros líquidos procedentes de la maquinaria hacia el suelo (generación de episodios contaminantes

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	56/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		





sobrevenidos) se estará a lo dispuesto en el Título VI – Actuaciones Especiales, Capítulo 1 – Actuaciones en casos sobrevenidos, artículos 62 y 63 del vigente Decreto 18/2015, de 27 de enero, por el que se aprueba el reglamento del régimen aplicable a los suelos contaminados, de forma tal que se priorice la limitación de la extensión de la contaminación.

#### 4.2.3.2 Protección del Medio Atmosférico

##### Contaminación acústica

En materia de aislamientos acústicos se deberá cumplir por parte del promotor antes de obtener la licencia de primera ocupación lo establecido en el Art. 32 y siguientes y la Instrucción Técnica 5 pertenecientes al Decreto 6/2012 de 17 de Enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, así como el real Decreto 1371/2007 de 19 de Octubre por el que se aprueba el Documento Básico <DB-HR Protección frente al ruido> del Código técnico de la Edificación y se modifica el real Decreto 314/2006, de 17 de Marzo por el que se aprueba el Código técnico de la Edificación modificado todo ello posteriormente mediante el Real decreto 1675/2008 de 17 de octubre y Real Decreto 732/2019 de 20 de diciembre.

##### Contaminación lumínica

Con el objeto de prevenir la dispersión de luz hacia el cielo nocturno, preservar las condiciones naturales de oscuridad en beneficio de los ecosistemas, promover el uso eficiente del alumbrado y reducir la intrusión lumínica en zonas distintas a las que se pretende iluminar, a las instrucciones de alumbrado exterior de las actuaciones contenidas en el PERI les serán de aplicación las disposiciones relativas a contaminación lumínica recogidas en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de Noviembre, por el que se aprueba el reglamento de Eficiencia Energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones complementarias EA-01 a EA-07 por lo que para dicho alumbrado se deberá tener en cuenta la eficiencia energética y los niveles de iluminación que se recogen en sus Instrucciones Técnicas Complementarias EA-02 y EA-03 respectivamente del Real decreto 1890/2008, y que la actuación se localiza en función de sus características en una zona E3, por lo que se atenderán a las prescripciones técnicas que se indican en su Instrucción Técnica Complementaria EA-03.

Por otra parte, le será de aplicación igualmente, las disposiciones relativas a contaminación lumínica recogidas en el artículo 60 y siguientes de la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, de 9 de julio de 2.007.

#### 4.2.4 RESIDENCIAL PARCELAS RE-1 Y RE-2.

Será de aplicación el articulado del Capítulo Sexto del Título XII. Normas Generales de Edificación. Ordenanzas de la Zona de Ordenación Abierta (OA), y en concreto de la subzona OA-2, a excepción de las siguientes consideraciones:

##### 1. Parcela Mínima:

Se establece como parcela mínima la superficie de la propia parcela definida.

PARCELA	SUPERFICIE
RE-1	814,00 m <sup>2</sup>
RE-2	1.547,35 m <sup>2</sup>

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	57/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



## 2. Condiciones de Edificabilidad:

PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD MAX.	INDICE EDIFICABILIDAD
RE-1	814,00 m <sup>2</sup>	4.186,43 m <sup>2</sup> t	5,143 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
RE-2	1.547,35 m <sup>2</sup>	9.768,34 m <sup>2</sup> t	6,313 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>

Las diáfanas situadas en planta baja no serán computables, según lo establecido en el art. 12.2.22 de las Normas Urbanísticas del PGOU, cuando estén libres de edificación, salvo los núcleos de comunicación vertical, y sin limitaciones físicas en ninguno de sus bordes perimetrales en una franja al menos de dos metros de anchura, de forma que se asegure su continuidad con el resto de la parcela privada de la que forma parte la edificación.

## 3. Ocupación y Alineaciones:

En los planos nº 7.1 y 7.2 Ordenación de Volúmenes, se ha previsto una ordenación de los volúmenes edificables, definiendo un área de movimiento de la edificación sobre rasante en cada parcela, dentro de la cual se puede materializar el techo edificable asignado, entendiéndose dicha área de movimiento como máxima.

Bajo rasante se podrá ocupar el espacio público bajo la zona verde ZV cuando se prevea su destino a aparcamientos obligatorios por ordenanza, según establece el plano 7.1., permitiéndose exclusivamente dicha ocupación en los espacios anexos a las parcelas y destinados a recorridos públicos, con un ancho máximo de 35 metros y cuando se haya realizado una previsión de 3 plantas de aparcamiento.

La rasante de la zona verde ZV se fija en la cota +8.00, debiendo situarse el techo de sótano bajo dicho espacio (cota superior de forjado), a una profundidad mínima de 1,50 m.

## 4. Nº máximo de viviendas:

PARCELA	Nº VIV
RE-1	50
RE-2	108

## 5. Nº de plantas:

PARCELA	Nº MÁXIMO DE PLANTAS	COTA MÁXIMA (sobre el nivel del mar)	ALTURA MÁXIMA
RE-1	PB+7	34,90 m	26,90 m
RE-2	PB+7	34,90 m	26,90 m

Las construcciones e instalaciones, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los

Código Seguro De Verificación	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
Observaciones		Página	58/304
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), no pueden vulnerar la cota 57 metros sobre el nivel del mar para dar cumplimiento a la superficie horizontal interna.

#### 6. Reserva de Aparcamientos:

En cumplimiento del artículo 6.7.4 del PGOU se plantea la reserva mínima de plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas de:

PARCELA	Nº PLAZAS
RE-1	50
RE-2	108

Los accesos a los aparcamientos se realizarán desde el viario de nueva apertura Vial 1 para la parcela RE-2 y desde el vial 3 para la parcela RE-1, no pudiendo ubicarse las rampas de acceso en ningún caso en los espacios peatonales entre parcelas (zona verde ZV).

Para la reserva de las plazas de aparcamiento privado necesarias en el interior de las parcelas, se ajustará la huella del aparcamiento subterráneo bajo rasante a la huella del edificio sobre rasante, permitiéndose exclusivamente ocupar suelo público bajo rasante en los espacios anexos a las parcelas y destinados a recorridos públicos, con un ancho máximo de 35 metros y cuando se haya realizado una previsión de 3 plantas de aparcamiento (como se establece en el plano nº 7.1 Ordenación de volúmenes bajo rasante y planta baja).

#### 7. Parcela RE-1 local destinado a equipamiento:

Como carga de urbanización, se incluyen 700 m2 construidos de local en la planta baja de la parcela RE-1 para equipamiento social, que deberá ser cedido al Ayuntamiento y cuya superficie construida no computa.

La superficie restante de planta baja en la parcela RE-1, una vez descontados los 700 m2 que han de destinarse a equipamiento social, habrán de destinarse a usos comerciales y dotaciones vinculados al espacio público.

#### 8. Parcela RE-2 ocupación de la planta baja:

Se establece la obligación de destinar la planta baja de la parcela RE-2 de uso residencial libre, a uso comercial y dotacional, vinculado al espacio público.

#### 9. Accesibilidad de los servicios de protección contra incendios:

En cumplimiento del artículo 12.2.46 del PGOU, se establece como espacio de maniobras un espacio de 3,5 metros de ancho, que conecta calle Alejandro Dumas con el vial de servicio de Avenida de Velázquez, tal y como se refleja en el plano de alumbrado, hasta el cual sea posible el acceso de los vehículos contra incendios, en los términos establecidos por el CTE y la Ordenanza Municipal contra incendios.



Código Seguro De Verificación	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21	
Observaciones		Página	59/304	
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>			

Dicho espacio cumple con las dimensiones mínimas tanto de anchura como de altura, y se mantendrá libre de arbolado, jardines, luminarias, cualquier elemento de mobiliario urbano u otros obstáculos.

Se deberá tener en cuenta para el cálculo de los forjados de las plantas sótanos la sobrecarga de 20 kN/m<sup>2</sup>, que establece el código técnico en las zonas de tránsito de vehículos destinados a los servicios de protección contra incendios.

#### 10. Centros de transformación:

Los centros de transformación necesarios para la electrificación de las viviendas se situarán en el interior de las parcelas residenciales. Se deberá reservar el espacio en local apto para dicho uso, con acceso directo desde la vía pública, y con el acceso exclusivo para el personal de ENDESA, estando situado éste en una zona que deje permanentemente libre el paso de bomberos, servicios de emergencia, salidas de urgencias o socorro, etc. Con el cumplimiento mínimo reglamentario relativo a las superficies de ocupación de los CT, distancias de seguridad, necesidad de establecer servidumbres, ventilación, etc. Además de las condiciones generales de acceso y paso, dicho local deberá cumplir condiciones de seguridad, medidas necesarias para minimizar y limitar los campos electromagnéticos o el nivel de ruido, insonorización y medidas antivibratorias, garantizando el tendido de todas las canalizaciones subterráneas previstas, a partir del mismo y hasta la vía pública, sin atravesar zonas de uso privado, y de libre e inmediato acceso para el personal de ENDESA.

#### 11. Estudio de Detalle:

Sin perjuicio de que este documento incluye una ordenación pormenorizada y ejecutable, con carácter general se podrá formular un Estudio de Detalle con los fines previstos en la Ley, modificando algunos criterios de la ordenación propuesta, pero sin embargo se establecen como vinculantes y por tanto inalterables los siguientes parámetros:

- Ancho de fachada de la parcela ST/E a la Avenida Velázquez: 16 metros.
- Fondo máximo de las parcelas residenciales RE-1 y RE-2: 22 metros.
- Rampas de acceso a los sótanos: deberán situarse dentro de la huella del edificio, dejando libre los espacios entre parcelas.
- Profundidad mínima de 1,50 m del techo de sótano respecto de la cota de la zona verde ZV.



Código Seguro De Verificación	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
Observaciones		Página	60/304
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



## 4.2.5 SERVICIOS TERCIARIOS/EMPRESARIALES. PARCELA ST/E.

Será de aplicación el articulado del Capítulo Sexto del Título XII. Normas Generales de Edificación. Ordenanzas de la Zona de Ordenación Abierta (OA), y en concreto de la subzona OA-2, a excepción de las siguientes consideraciones:

## 1. Parcela Mínima:

Se establece como parcela mínima la superficie de la propia parcela definida

PARCELA	SUPERFICIE
ST/E	632,00 m <sup>2</sup>

## 2. Condiciones de Edificabilidad:

PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD MAX.	INDICE EDIFICABILIDAD
ST/E	632,00 m <sup>2</sup>	7.761,62 m <sup>2</sup> t	12,281 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>

## 3. Ocupación y Alineaciones:


En los planos nº 7.1 y 7.2 Ordenación de Volúmenes, se ha previsto una ordenación de los volúmenes edificables, definiendo un área de movimiento de la edificación en cada parcela, dentro de la cual se puede materializar el techo edificable asignado, entendiéndose dicha área de movimiento como máxima.

Bajo rasante se podrá ocupar el espacio público bajo la zona verde ZV cuando se prevea su destino a aparcamientos obligatorios, según establece el plano 7.1., permitiéndose exclusivamente dicha ocupación en los espacios anexos a la parcela y destinados a recorridos públicos, con un ancho máximo de 35 metros y cuando se haya realizado una previsión de 3 plantas de aparcamiento. La rasante de la zona verde ZV se fija en la cota +8.00, debiendo situarse el techo de sótano bajo dicho espacio (cota superior de forjado), a una profundidad mínima de 1,50 m.

## 4. Nº de plantas:

PARCELA	Nº MÁXIMO DE PLANTAS	COTA MÁXIMA (sobre el nivel del mar)	ALTURA MÁXIMA
ST/E	PB+13	56,00	48,00 m

Las construcciones e instalaciones, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.), modificaciones del terreno

Código Seguro De Verificación	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21	
Observaciones		Página	61/304	
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>			

u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), no pueden vulnerar la cota 57 metros sobre el nivel del mar para dar cumplimiento a la superficie horizontal interna.

#### 5. Reserva de Aparcamientos:

El número de plazas de aparcamientos de la edificación se establecerá en función del uso al que se destine el mismo, según se establece en el artículo 6.7.4. del vigente PGOU.

PARCELA	Nº PLAZAS
ST/E	En función del uso en cumplimiento del artículo 6.7.4. del PGOU:
	Productivo: 1 plaza cada 80 m2t
	Oficina: 1 plaza cada 50 m2t
	Comercial <2.500 m2: 1 plaza cada 50 m2t
	Comercial >2.500 m2: 1 plaza cada 25 m2t
Hoteles y Residencias: según la categoría	

El acceso a los aparcamientos se realizará desde el vial de servicio de Avenida Velázquez, no pudiendo ubicarse las rampas de acceso en ningún caso en los espacios peatonales entre parcelas (zona verde ZV).

Para la reserva de las plazas de aparcamiento privado necesarias en el interior de la parcela, se ajustará la huella del aparcamiento subterráneo bajo rasante a la huella del edificio sobre rasante, permitiéndose exclusivamente ocupar suelo público bajo rasante en los espacios anexos a las parcelas y destinados a recorridos públicos, con un ancho máximo de 35 metros y cuando se haya realizado una previsión de 3 plantas de aparcamiento (como se establece en el plano nº 7.1 Ordenación de volúmenes bajo rasante y planta baja).

#### 6. Centros de transformación:

El centro de transformación necesario para la electrificación del edificio terciario/empresarial se situará en el interior de la parcela. Se deberá reservar el espacio en local apto para dicho uso, con acceso directo desde la vía pública, y con el acceso exclusivo para el personal de ENDESA, estando situado éste en una zona que deje permanentemente libre el paso de bomberos, servicios de emergencia, salidas de urgencias o socorro, etc. Con el cumplimiento mínimo reglamentario relativo a las superficies de ocupación de los CT, distancias de seguridad, necesidad de establecer servidumbres, ventilación, etc. Además de las condiciones generales de acceso y paso, dicho local deberá cumplir condiciones de seguridad, medidas necesarias para minimizar y limitar los campos electromagnéticos o el nivel de ruido, insonorización y medidas antivibratorias, garantizando el tendido de todas las canalizaciones subterráneas previstas, a partir del mismo y hasta la vía pública, sin atravesar zonas de uso privado, y de libre e inmediato acceso para el personal de ENDESA.



Código Seguro De Verificación	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21	
Observaciones		Página	62/304	
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>			

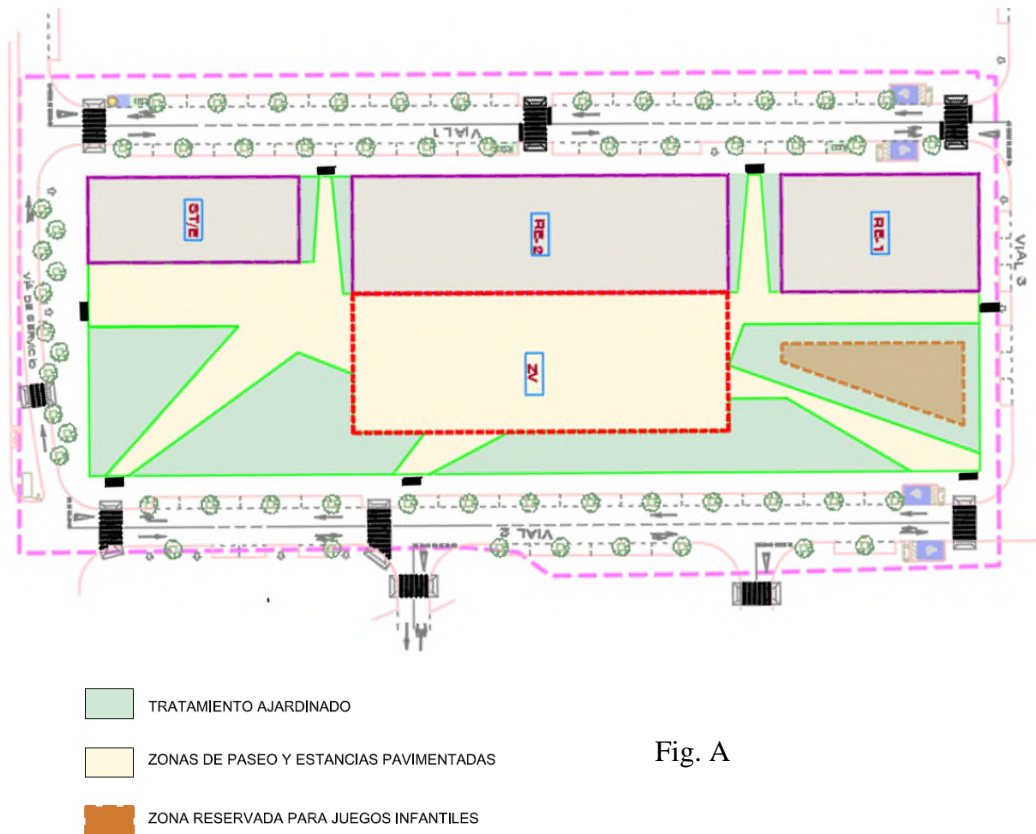
7. Accesibilidad de los servicios de protección contra incendios:

En cumplimiento del artículo 12.2.46 del PGOU, se establece como espacio de maniobras un espacio de 3,5 metros de ancho, que conecta calle Alejandro Dumas con el vial de servicio de Avenida de Velázquez, tal y como se refleja en el plano de alumbrado, hasta el cual sea posible el acceso de los vehículos contra incendios, en los términos establecidos por el CTE y la Ordenanza Municipal contra incendios. Dicho espacio cumple con las dimensiones mínimas tanto de anchura como de altura, y se mantendrá libre de arbolado, jardines, luminarias, cualquier elemento de mobiliario urbano u otros obstáculos.

Se deberá tener en cuenta para el cálculo de los forjados de las plantas sótanos la sobrecarga de 20 kN/m<sup>2</sup>, que establece el código técnico en las zonas de tránsito de vehículos destinados a los servicios de protección contra incendios.

4.2.6 ZONA VERDE. PARCELA ZV.

Se han establecido las líneas generales de diseño del conjunto del espacio público, tanto de los espacios verdes como de las circulaciones peatonales que las rodean. Este espacio público se ordena respecto a una plaza central (Fig. A) que no podrá ser inferior a 1.825 m<sup>2</sup>.



Código Seguro De Verificación	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
Observaciones		Página	63/304
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



Dentro de este ámbito, y a una distancia mínima de 3 metros con respecto a la línea que marca el parking subterráneo, habrá que disponer un arbolado mediante alcorques que permitan crear zonas amplias de sombra. Se utilizará una única especie de árbol de hoja caduca que proporcione sombra en verano y soleamiento en invierno.

Ya que el techo de los sótanos puede ubicarse bajo la zona verde ZV a una profundidad no inferior a 1,50 m, las plantaciones que se lleven a cabo en este ámbito no serán arbustivas (ni árboles ni arbustos), preferentemente césped.

En los tramos de la zona verde colindantes con los viales se elegirá el mismo arbolado de alineación que se establezca en la urbanización de los viales 1 y 2.

En general, la jardinería del resto del ámbito de la ZV (excepto plaza y zonas sobre sótano) dispondrá de plantación autóctona que requiera poco riego; el mismo se realizará preferentemente de pozo, estudiándose su ubicación y capacidad en el Proyecto de Urbanización, siempre y cuando sea posible su ejecución y legalización.

En la fachada de las parcelas ST/E, RE-1 y RE-2 se dispondrá de un acerado de al menos 6 metros de ancho, que permita la instalación de terrazas de los posibles locales, con fachada hacia ZV en un ancho máximo de 3 metros dejando libre para el tránsito peatonal al menos 3 metros.

La cota de implantación de la zona verde ZV será la +8.00.

Los accesos peatonales serán los señalados en el plano, que con rampas de pendiente no superior al 6% salvarán la diferencia de altura entre la plaza central y el viario. En el límite de ZV con los viales 2 y 4, se dispondrán de taludes o muros que contengan la rasante de ZV respecto a los acerados colindantes.

Las zonas recreativas o de juegos infantiles se situarán en el entorno del vial 3 (Fig. A). Se dispondrán de zonas de bancos y papeleras en el ámbito de la plaza central.

Para el alumbrado de la Zona Verde ZV, se utilizarán puntos de luz formados por luminarias equipadas con lámparas LED cuyas columnas no podrán superar los 4,20 metros de altura.

Cuando se redacte el Proyecto de Urbanización se incluirá un proyecto completo del tratamiento de la zona verde ZV, si bien esta zona verde deberá dividirse en cuatro zonas diferenciadas:

- Zona 1: ámbito de ZV que no tiene ocupación bajo rasante de los sótanos de los edificios, y que se ejecutará conjuntamente con las obras de urbanización del Sector.
- Zona 2: ámbito de ZV sobre el sótano del edificio de la parcela RE-1 vinculada al desarrollo de esta parcela.
- Zona 3: ámbito de ZV sobre el sótano del edificio de la parcela RE-2 vinculada al desarrollo de esta parcela.
- Zona 4: ámbito de ZV sobre el sótano del edificio de la parcela ST/E vinculada al desarrollo de esta parcela.

Respecto a la justificación de la red de riego, corresponderá al Departamento de Arquitectura e Infraestructuras de la GMU y al Área de Parques y Jardines del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, la valoración de la misma durante la tramitación del Proyecto de Urbanización, debiendo quedar claro que,



Código Seguro De Verificación	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21	
Observaciones		Página	64/304	
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>			



de acuerdo con el punto 7 del art. 4.4.2 del PGOU, “se proyectará una red independiente de la de abastecimiento domiciliario para riego de jardines, calles y zonas transitables. Siempre que sea posible dicha red será alimentada desde la red de agua residual reciclada prevista, o bien desde pozos.

#### Accesibilidad de los servicios de protección contra incendios:

En cumplimiento del artículo 12.2.46 del PGOU, se establece como espacio de maniobras un espacio de 3,5 metros de ancho, que conecta calle Alejandro Dumas con el vial de servicio de Avenida de Velázquez, tal y como se refleja en el plano de alumbrado, hasta el cual sea posible el acceso de los vehículos contra incendios, en los términos establecidos por el CTE y la Ordenanza Municipal contra incendios.

Dicho espacio cumple con las dimensiones mínimas tanto de anchura como de altura, y se mantendrá libre de arbolado, jardines, luminarias, cualquier elemento de mobiliario urbano u otros obstáculos.

#### 4.2.7 VIARIO. VIALES 1, 2, 3 Y 4.

A continuación, se establecen una serie de determinaciones sobre la ordenación y ejecución del viario:

- El arbolado de alineación se ubicará entre los aparcamientos en línea, de forma que no se produzca una ocupación del acerado.
- El ancho mínimo de las plazas de aparcamiento se fija en 2,20 metros.
- El vial 2 se urbanizará en su totalidad, hasta las líneas de fachada, de forma que la actuación resulte técnicamente viable, garantizando el acceso y los suministros a las propiedades colindantes.
- En el vial 2 los pasos de peatones se ubicarán en concordancia con los accesos peatonales previstos en la zona verde pública.
- En calle Alejandro Dumas, se urbanizará la banda de aparcamientos prevista y las zonas necesarias para las nuevas conexiones viarias, aunque estén fuera de los límites del Sector.
- En la ordenación del frente de la parcela a la Avda. de Velázquez se proyectará un acerado amplio junto a la parcela, con un vial de servicio separado de la calzada principal por una mediana. Para el tratamiento de dicho acerado, se propone una doble alineación de arbolado que pueda dotar de sombra a este paseo.
- La mediana que separa la vía de servicio de Avenida Velázquez de la calzada se urbanizará en su totalidad, aunque se encuentre fuera de los límites del Sector.
- Los planos de infraestructuras del presente documento representan únicamente esquemas de las redes de servicios existentes y propuestos. El trazado y las características generales de las redes, deberán estudiarse detalladamente en el Proyecto de Urbanización. En cualquier caso, el cálculo de las demandas y las características del diseño de las distintas infraestructuras serán acordes a la normativa específica sectorial que les afecte.
- La iluminación media de los viales de circulación rodada será como mínimo de 25 lux, y la de las áreas peatonales de 18 lux. Las luminarias y los báculos serán homologadas por el Ayuntamiento de Málaga y deberán contar con el visto bueno de los servicios técnicos municipales.



<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	65/304	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>			

#### 4.2.8 COMPLEJOS INMOBILIARIOS.

En el ámbito del PERI no se podrá utilizar el subsuelo público para uso de aparcamiento privado, salvo en el ámbito delimitado en el plano 7.1. Ordenación de volúmenes. Bajo Rasante y Planta Baja y en aplicación de lo establecido en la ficha urbanística del Sector:

*“Se podrá ocupar bajo rasante los recorridos peatonales interiores anexos a las parcelas, con un mínimo de 0,5 m entre forjado y rasante, siempre que se cumpla que se destinen para aparcamientos obligatorios, tenga un máximo de 35 m de la anchura del edificio sobre rasante, que se realicen un mínimo de 3 plantas de aparcamiento soterrado y que el espacio sobre rasante del aparcamiento se destine a uso público.”*

En este caso deberán constituirse “Complejos Inmobiliarios”, dado que se destinan superficies de dominio superpuesto en la vertical de la rasante (subsuelo, suelo y vuelo), para uso privado y/o público.

Se establecen las siguientes regulaciones en el desarrollo de dichos espacios como Complejos Inmobiliarios sobre las parcelas RE-1, RE-2 y ST/E:

1. La posible utilización de la figura del “Complejo Inmobiliario”, su configuración, y su superficie, deberán quedar expresamente justificadas, en base a la estricta necesidad de cumplir con la dotación de plazas de aparcamiento privado en el interior de las parcelas, y asimismo cumplir con el Código Técnico y cualquier otra normativa de accesibilidad o protección contra incendios, que resulte de aplicación al proyecto de edificación.
2. El Proyecto de Reparcelación establecerá con carácter de carga real sobre los elementos privados que resulten adjudicadas conjuntamente en los Complejos Inmobiliarios, la obligación “mantener, conservar y, en su caso, reparar” los elementos comunes que se derivan de la coexistencia del dominio público y privado en el plano vertical. Asimismo, asumirán la reparación de cualquier daño o perjuicio producido en la futura edificación de sótano bajo el suelo público que se pudieran derivar o producir por el uso público sobre rasante, eximiendo en todo caso de responsabilidad al Excmo. Ayuntamiento de Málaga.
3. En los Complejos Inmobiliarios, la urbanización de los espacios de dominio y uso público que coexisten en el plano vertical con espacios privados corresponderá a los promotores del desarrollo o en su caso a la Junta de Compensación, conforme a las previsiones del art. 113 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, debiendo por tanto contemplarse su ordenación y ejecución en el correspondiente Proyecto de Urbanización.
4. Será con cargo a los promotores del desarrollo o a la Junta de Compensación, la ejecución de la totalidad del espacio libre público, independientemente del desarrollo de los proyectos edificatorios asociados a las parcelas privadas, evitando que dicha urbanización resulte diferida en el tiempo, debiendo también ser contemplado un uso provisional de los mismos, sin cerramientos, hasta su completa ejecución cuando se completen los proyectos edificatorios.
5. Los promotores de los proyectos inmobiliarios que se desarrollen, quedarán obligados a reparar las posibles pérdidas que las actuaciones edificatorias pudiesen causar sobre el espacio público urbanizado, si dichos proyectos se ejecutasen posteriormente a la recepción de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento.



Código Seguro De Verificación	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
Observaciones		Página	66/304
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



## 5.- PLAN DE ETAPAS.

Para fijar las etapas en que hayan de ejecutarse las previsiones del presente Plan Especial, se establecerá un plan de etapas según marca el Art. 18.2 de la LOUA 7/2002 de 17 de Diciembre:

- 1.- Plazo máximo de 12 meses, desde la aprobación definitiva del Plan Especial de Reforma Interior, para la presentación del Proyecto de Reparcelación.
- 2.- Plazo máximo de 18 meses, desde la aprobación definitiva del Plan Especial de Reforma Interior, para la presentación del Proyecto de Urbanización.

Se establece una sola fase para la realización de las obras de urbanización con una duración de 6 meses. La fecha de comienzo de los plazos de realización de las obras se concreta con la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización. Estableciéndose la prelación de la aprobación del Proyecto de Reparcelación respecto al Proyecto de Urbanización.

### 5.1.- PLAZOS DE INICIO Y TERMINACIÓN DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS.

La Ley 13/2.005, de 11 de Noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, modifica en su art. 23, la Ley 7/2.002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), introduciendo una nueva letra c) al apartado 3 del art. 18 con la siguiente redacción:

“c.- En las áreas o sectores que contengan reservas de terrenos para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, el Plan General de Ordenación Urbanística o, en su defecto, el instrumento de planeamiento que contenga la ordenación detallada especificará los plazos para el inicio y terminación de estas viviendas, plazos que deberán contar con informe favorable de la Consejería competente en materia de vivienda, que lo ha de emitir en un mes, transcurrido el cual se entenderá aprobado el plazo que contenga el instrumento de planeamiento.”

Por tal motivo, se establece un plazo máximo de 4 años para el inicio de la ejecución de las viviendas protegidas a partir de la aprobación del Proyecto de Reparcelación y un plazo máximo de 7 años para la terminación de las mismas, desde esa misma fecha.

Málaga, Diciembre 2.022



Mario Romero González  
Arquitecto

Código Seguro De Verificación	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
Observaciones		Página	67/304
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



**6.- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO Y MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.****6.1.- LAS DETERMINACIONES LEGALES SOBRE LA APLICACIÓN DE LOS DATOS ECONÓMICOS EN EL PERI.**

De conformidad con lo previsto en el artículo 19 apartado 1. 3ª) de la LOUA, los instrumentos de planeamiento deben contener un estudio económico-financiero y un informe de sostenibilidad económica acorde con el alcance y la naturaleza de las determinaciones del mismo, y la regla 5ª) del mismo apartado también establece que los planes de iniciativa particular habrán de contener su identificación completa y precisa y la fundamentación de su viabilidad técnica y económica.

Asimismo, el artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, indica en su apartado 5:

*“...La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrán, al menos, los siguientes elementos...”*

El Estudio económico-financiero se limita a efectuar una mera evaluación de los costes de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización en el ámbito del Plan Especial, y la Memoria de sostenibilidad económica tiene por objeto evaluar la incidencia del coste de dichas obras y servicios en el Hacienda Local Municipal.

El informe de sostenibilidad económica, debe contener, según el artículo 19 de la LOUA:

*“la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos residenciales 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”.*

La exigencia de dicho informe deriva de lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 15 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo estatal (TRLS08). Y su alcance y contenido está desarrollado, de forma detallada, en el apartado 1 del artículo 3 “Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad económica y ambiental” del Real Decreto Legislativo 1492/11 Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo:

*“De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe 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 residenciales.*

*Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe*



Código Seguro De Verificación	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21	
Observaciones		Página	68/304	
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>			

*de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.”*

En consecuencia, y en cumplimiento de los textos citados, en el anexo correspondiente se acompaña dicho informe, en donde se cuantifica y pondera el impacto económico que el desarrollo del sector pudiera tener en la Hacienda Municipal de Málaga como resultado de la implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias y de la puesta en marcha y prestación de los servicios resultantes. La evaluación y cuantificación de los costes de implantación de servicios y ejecución de las obras de urbanización se contienen en el Estudio Económico-Financiero.

Dado que el PERI es un planeamiento de desarrollo no se contempla ni justifica la suficiencia o adecuación del suelo destinado a usos productivos, dado que esa cuestión compete exclusivamente al planeamiento municipal general.

## 6.2.- CONTENIDO Y FUNCIÓN DEL ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

El contenido documental de los instrumentos de planeamiento recogerá como mínimo los siguientes documentos de carácter económico:

- La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general del territorio y a la implantación de los servicios.
- La determinación de carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del PERI, expresadas en los apartados anteriores con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público y privado e indicación, en el primer caso, de los Organismos o Entidades Públicas que asumen el importe de la inversión.

El estudio económico financiero no dispone de un texto legal y metodológico preciso, en ninguna de las leyes que en nuestro país han existido sobre Régimen Jurídico y Ordenación Urbana, sin embargo, es un documento obligatorio que necesita todo instrumento de planeamiento. Este documento tiene carácter de obligado cumplimiento para el particular y para el Ayuntamiento que lo aprueba, generalmente tiene un sentido más de recomendación al consenso y acuerdo de los autores del Plan, respecto de los organismos Inversores de la Administración a la que se pretende vincular como requisito para el cumplimiento del Plan Especial.

El Estudio Económico Financiero no es más que un programa de inversiones y de compromisos, y ha de equilibrar, de la forma más coherente posible, los costes ocasionados por las inversiones previstas y los recursos financieros disponibles, ajustando las posibilidades inversoras del particular y las de Administraciones que en el PERI han de contribuir.

Partiendo del planteamiento, dentro del Plan Especial, el Estudio Económico Financiero, no puede ser concebido como un presupuesto contable, sino como un listado de propuestas cuantificadas y en cuyo análisis reside la validez para ser instrumento orientativo para la gestión y desarrollo del PERI.

El estudio económico financiero tiene como última finalidad el reconocimiento de la viabilidad del PERI, con posibilidades de ejecución prácticas y reales. La viabilidad viene dada por las variables económicas, fundamentalmente, que son en definitiva las que más definen y determinan el PERI.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	69/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



### 6.3.- CONCRECIONES OPERATIVAS DEL ESTUDIO

#### 6.3.1 ÁMBITO OBJETIVO DEL ESTUDIO.

Dicha actuación urbanística engloba diversos aspectos, si bien se extrae la conclusión que respecto a este Estudio Económico Financiero, sólo deberán ser cuantificadas aquéllas inversiones referentes a los siguientes conceptos:

- Adquisición del suelo necesario para la realización de obras y establecimiento de los servicios.
- Preparación adecuada del suelo afecto al cumplimiento de las previsiones justificativas del planeamiento. Dicha realización comportará la dotación de la infraestructura básica del área (viales, servicios, redes, zonas verdes y espacios libres, etc...).
- La realización de obras especiales necesarias para dotar el área del adecuado esquema de servicios (depósitos reguladores, suministro de energía eléctrica en media tensión, tratamiento de basuras...).

#### 6.3.2 ÁMBITO TEMPORAL DEL PLAN.

Una vez determinados los conceptos de inversión integrantes de la planificación e identificados los órganos financiadores se hace necesario fijar la dimensión temporal de esta actuación. Como ya se ha señalado el PERI tendrá vigencia indefinida. De otra parte, entre las determinaciones de carácter general se deberá contener la Programación, se prevé la vigencia temporal del PERI sea entre doce y quince años, en orden a coordinar las actuaciones e inversiones públicas y privadas.

#### 6.3.3 DELIMITACIÓN DE LAS ZONAS DE ACTUACIÓN.

La ejecución del planeamiento previsto, siguiendo las disposiciones legales establecidas al efecto, obliga a la fijación de la conveniente división del suelo ordenado en polígonos completos, y unidades de ejecución. Se exceptúa de esta norma cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o alguno de sus elementos o de realizar actuaciones aisladas en suelo urbano.

#### 6.3.4 EL SISTEMA DE ACTUACIÓN

Como base del estudio con el fin de determinar la cuantificación de las inversiones requeridas y su temporalización, así como para llegar a la identificación del órgano financiador, se precisa tener en cuenta previamente el sistema o sistemas de actuación con arreglo a los cuales ha de llevarse a efecto la ejecución del planeamiento para cada una de las zonas en que se ha dividido el área plantificada.

Debe señalarse el carácter general de las normas que impone la Ley sobre las cesiones de suelo gratuitas y obligatorias y de pago de las obras de urbanización y del coste de las expropiaciones, cualquiera que sea el sistema de actuación elegido.

Por otra parte, en cuanto al contenido de la obligación de costear la urbanización, la Ley además de los costes de realización de obras, pone a cargo de los particulares las indemnizaciones por el derribo



<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	70/304	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>			

de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones y el coste de la figura de planeamiento, proyecto de urbanización y reparcelación.

Y por último el coste de las expropiaciones necesarias para la ejecución de los sistemas generales de la ordenación de algunos de sus elementos, o para realizar actuaciones aisladas en suelo urbano podrá ser repercutido sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por la actuación urbanística, mediante la imposición de contribuciones especiales.

La formación del Balance Económico-Financiero, realizadas las tareas enunciadas en los apartados anteriores, se llegará al planteamiento del Balance Económico-Financiero que define en términos cuantitativos la viabilidad de la ordenación propuesta en el ámbito temporal del PERI.

Este balance Económico-Financiero se refiere únicamente, al estudio comparativo entre costes sobre la unidad de superficie edificable prevista. La conjunción de ambos aspectos nos llevará, por tanto, a la conclusión de la posible viabilidad económica financiera de la ordenación propuesta, finalidad establecida para este estudio.

Las acciones urbanísticas previstas, según la ordenación del PERI comprenden tanto la adquisición del suelo, como la preparación y acondicionamiento de dicho suelo, y la realización de obras especiales, en cada caso.

A continuación, se define el contenido de cada una de estas acciones:

**Red viaria** Incluyendo la construcción de la infraestructura de forma completa: pavimentación, iluminación, cruces especiales, señalización, etc...


**Parque urbano y zona verde local** Incluyendo el acondicionamiento del suelo delimitado para el uso peatonal con la ejecución de senderos, áreas de descanso, jardinería, áreas de juegos infantiles, etc...

**Urbanización secundaria** Incluyendo la implantación de las infraestructuras físicas principales (agua, saneamiento, alcantarillado, pavimentación, alumbrado, energía eléctrica)

**Absorción de déficits urbanísticos** (urbanización secundaria incompleta) Se refiere a las mejoras de infraestructuras urbanísticas en aquellas zonas dotadas insuficientemente en donde se precise la renovación de las infraestructuras existentes. Planeamiento y proyectos de urbanización.

**Preparación legal del suelo** Incluyendo los trabajos de redacción de los proyectos de reparcelación y los problemas derivados de las cesiones de suelo público y regularización de las propiedades acción de las infraestructuras existentes. Planeamiento y proyectos de urbanización.

**Obras especiales** Se incluye bajo este concepto aquellos elementos infraestructurales aislados que no pueden incluirse en el cómputo de la infraestructura primaria o secundaria tales como – Abastecimiento de agua – Depósitos reguladores. – Grandes colectores de saneamiento – Instalaciones depuradoras – Tratamiento de basuras.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	71/304	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>			

#### 6.4.- FASES NECESARIAS PARA CONOCER LA VIABILIDAD DEL PERI

Las fases que en la ciencia urbanística se analizan para conocer la idoneidad y viabilidad de un desarrollo urbanístico viene determinado por diversas condiciones paramétricas:

- La posición del ámbito en el marco de la estructura urbana de la ciudad y su relación con el entorno.
- La situación del mercado en relación con la actividad que se generará en el desarrollo urbanístico.
- La posición de la competencia por sí misma y en relación a las exigencias y obligaciones que las Administraciones la demanden.
- Los costes de urbanización (planificación – proyecto – ejecución) directos (primarios y básicos para el funcionamiento del sector) en relación a los costes indirectos (impositivos y que trascienden del ámbito del sector a niveles de ciudad).
- Las obligaciones comparativas en la estructura homogénea de ciudad que la Administración impone a diferentes sectores de desarrollo urbanístico.

Analizadas las cinco cuestiones expuestas con conocimiento del planeamiento y sus determinaciones a escala ciudad, podemos indicar lo siguiente:

- Los costes directos del concepto urbanización deber ser adecuados a la calidad del desarrollo urbanístico que se pretende, pero no deben ser mayorados en más de un 30% por cuestiones o criterios derivados de otras acciones o intervenciones públicas. Esto es que los costes indirectos (impuestos) de urbanización deben ser equilibrados, para no producir desequilibrios en el producto final de la actividad inmobiliaria.



Código Seguro De Verificación	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21	
Observaciones		Página	72/304	
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>			



## 7.- ESTUDIO ECONÓMICO. VALORACIONES

### 7.1.- OBJETO.

El objeto del presente Estudio Económico-financiero es evaluar los costos de la Urbanización del Sector, en los términos marcados por el Art. 55 del Reglamento de Planeamiento, globalmente y según el Plan de Etapas previsto, y analizar la cadencia de inversiones necesarias en relación con los beneficios de las actuaciones inmobiliarias, para en consecuencia determinar la posible viabilidad económica de la inversión.

Para ello evaluamos los costes según parámetros unitarios, ya que se trata de una estimación inicial, sin perjuicio de una evaluación más detallada del Proyecto de Urbanización y analizamos las repercusiones económicas sobre el metro cuadrado edificable de aprovechamiento lucrativo para obtener la relación entre ambos.

Dentro de los costes de urbanización será necesario distinguir entre aquellos propios de la urbanización interior y aquellos relativos a cargas complementarias.

Además, la ficha urbanística del Sector, recoge entre sus determinaciones que el sector:

*“Contribuirá a la urbanización de los Sistemas Generales y a las obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento en la forma e importe que se determine. En proporción al número de viviendas, se incluirá como carga de urbanización 700 m2 construidos de local en planta baja para equipamiento social, que como superficie construida no computará y será cedido al Ayuntamiento.”*

### 7.2.- PRESUPUESTO OBRAS DE URBANIZACIÓN BÁSICAS.

Concretamente se considera el valor medio correspondiente a la ejecución y urbanización completa de viales secundarias, que se estima en 101 €/m<sup>2</sup> según parámetros que establece el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga, como valores medios estimativos de la Construcción para el año 2.018 y para las zonas verdes se estima en 52 €/m<sup>2</sup>, según datos de adjudicaciones recientes de obras similares.

Por tanto, los valores utilizados para el cálculo del presupuesto de obras de urbanización son:

101 €/m<sup>2</sup> superficie de viario

52 €/m<sup>2</sup> superficie de zonas verdes

Dentro del módulo asignado al viario 101 €/m<sup>2</sup>, desglosamos entre los diferentes conceptos que establece el art. 55 del Reglamento de Planeamiento.

Asimismo, se introduce el concepto de la demolición de las edificaciones existentes, tomando como referencia también el módulo que establece el Colegio de Arquitectos de 42 €/m<sup>2</sup>.

Para el cálculo del presupuesto total de ejecución hay que tener en cuenta las siguientes consideraciones:

- Superficie total de viario dentro del sector: 7.392,23 m<sup>2</sup>.
- Superficie total de zona verde: 6.349,34 m<sup>2</sup>.
- M<sup>2</sup> de superficie a demoler: 12.095 m<sup>2</sup>



Código Seguro De Verificación	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21	
Observaciones		Página	73/304	
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>			

Además, en cumplimiento del artículo 113 de la LOUA, en los gastos de urbanización se han incluido las cargas correspondientes a los siguientes conceptos:

- **Redacción técnica y anuncios preceptivos en la tramitación administrativa del planeamiento** preciso para la ordenación pormenorizada y del proyecto de urbanización.
- **Gestión del sistema de actuación.**
- **Posibles indemnizaciones** que procedan en favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a las construcciones que deban ser demolidas con motivo de la ejecución del instrumento de planeamiento, así como plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste.

Con estos datos, obtenemos el presupuesto correspondiente a las obras de urbanización básicas internas del Sector:

		SUPERFICIE	€/m2	PRESUPUESTO
1	REDACCIÓN TÉCNICA Y ANUNCIOS EN LA TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO Y DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN			150.000,00 €
2	GESTIÓN DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN			20.000,00 €
3	POSIBLES INDEMNIZACIONES			50.000,00 €
4	DEMOLICIÓN PREVIA DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES	12.095,00 m <sup>2</sup>	42,00	507.990,00 €
5	OBRAS DE URBANIZACIÓN DE LA RED VIARIA:		101,00	
5.1	EXPLANACIÓN, PAVIMENTACIÓN, SEÑALIZACIÓN Y JARDINERÍA		20,00	147.844,60 €
5.2	REDES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO E HIDRANTES CONTRA INCENDIOS		18,00	133.060,14 €
5.3	REDES DE SANEAMIENTO AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES	7.392,23 m <sup>2</sup>	28,00	206.982,44 €
5.4	REDES DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO		23,00	170.021,29 €
5.5	OTROS SERVICIOS		12,00	88.706,76 €
6	TRATAMIENTO DE ZONAS VERDES	6.319,34 m <sup>2</sup>	52,00	328.605,68 €
<b>PRESUPUESTO OBRAS DE URBANIZACIÓN BÁSICAS</b>				<b>1.803.210,91 €</b>

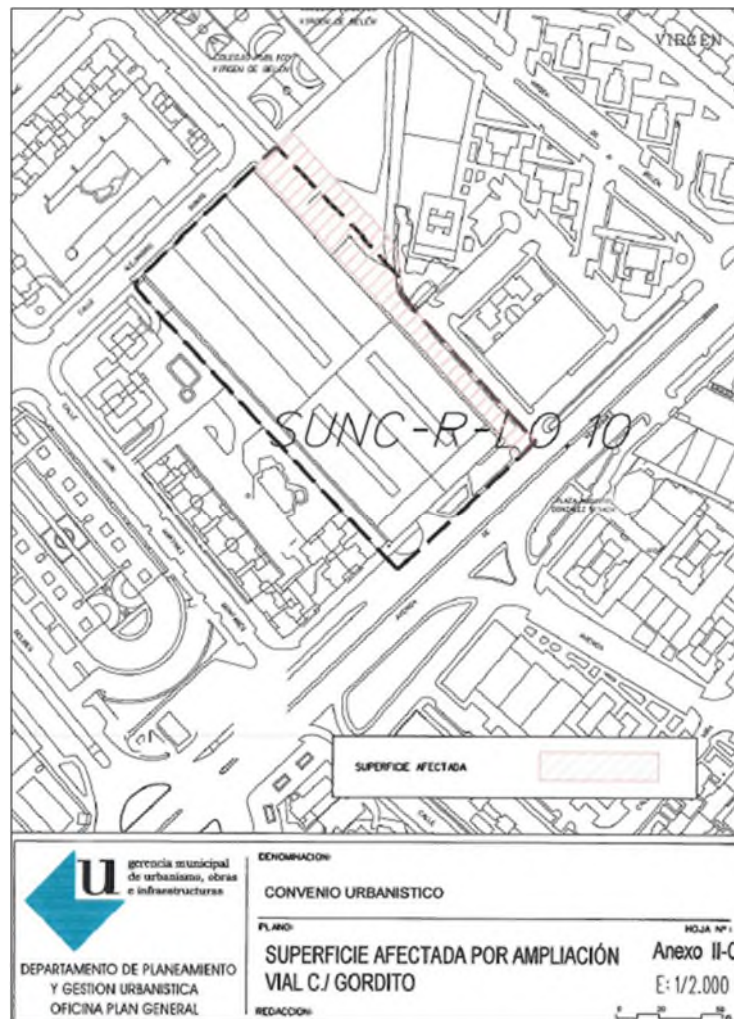
### 7.3.- VALORACIÓN DE LAS OBRAS DE AMPLIACIÓN DE C/ GORDITO.

Con fecha 14 de Julio de 2.010, se firma un convenio urbanístico entre Inmuebles Portillo, S.L. y el Excmo. Ayuntamiento de Málaga, para la cesión anticipada y autorización de ocupación de los terrenos necesarios para ejecutar la prolongación de C/ Gordito hasta su conexión con calle Alejandro Dumas. Dichas obras de urbanización de C/ Gordito fueron acometidas por el Ayuntamiento de Málaga en el año 2.011, dentro de las actuaciones incluidas en el Plan PROTEJA.

Según convenio, la superficie afectada para la ejecución de la ampliación de C/ Gordito, viene delimitada en el siguiente plano correspondiente al Anexo II-C del convenio. Dentro del ámbito del SUNC-R-LO.10 "Portillo" la superficie afectada sería de 2.984 m<sup>2</sup>.



Código Seguro De Verificación	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21	
Observaciones		Página	74/304	
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>			



Para la valoración de las obras de urbanización ejecutadas y anticipadas por el Ayuntamiento de Málaga, consideramos el valor de 101€/m2 viario utilizado para calcular el presupuesto total de las obras de urbanización del Sector.

Por tanto, el coste de las obras anticipadas por el Ayuntamiento podemos estimarlo en:

$$2.984 \text{ m}^2 \times 101 \text{ €/m}^2 = 301.384 \text{ €}.$$

Este coste está incluido en el presupuesto de obras internas de urbanización del presente Estudio Económico Financiero, al considerarse en el presupuesto la superficie total de viario del Sector.

#### 7.4.- CARGAS COMPLEMENTARIAS.

Este sector tiene asignada la siguiente carga complementaria por el Planeamiento General:

*Contribuirá a la urbanización de los Sistemas Generales y a las obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento en la forma e importe que se determine. En proporción al número de viviendas, se incluirá como carga de urbanización 700*

Código Seguro De Verificación	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
Observaciones		Página	75/304
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



*m<sup>2</sup> construidos de local en planta baja para equipamiento social, que como superficie construida no computará y será cedido al ayuntamiento.*

Según la ordenación prevista en el presente PERI, dado que el equipamiento previsto se debe acometer en la parcela RE-1, siendo el destino de la misma la construcción de viviendas protegidas y estando contemplada la cesión al Excmo. Ayuntamiento de Málaga como parte del 10 % del Aprovechamiento medio (AM), esta obligación del promotor deberá contemplarse en este caso abonando el importe correspondiente a dicha carga. A tal efecto, dicho importe se estima en función de los siguientes criterios:

- Calcular dicho importe tomando como referencia los valores medios estimativos de la construcción 2022 Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga para locales comerciales en bruto en edificios de viviendas, que se fija en 342 €/m<sup>2</sup>t.
- Incrementar dicha estimación con la parte proporcional de acabados necesarios contemplados en supuestos de similares características aplicados en otros expedientes de planes especiales de reforma interior aprobados recientemente por el Ayuntamiento de Málaga. Los requisitos mínimos que deben aplicarse es que el local se entregará con los cerramientos exteriores acabados (fachada y carpintería), solería general y acometidas, y con acceso independiente, éste totalmente acabado. A tal efecto se fija un precio total unitario de 512 €/m<sup>2</sup>t.
- Dicho importe se verá incrementado con los gastos generales (GG) y beneficio industrial (BI), considerado como presupuesto de contrata.
- Este importe deberá ser actualizado en función del IPC desde la fecha de aprobación definitiva del presente PERI hasta el momento de la aprobación definitiva del Proyecto de reparcelación en el que deberá hacerse efectiva dicho importe.

Considerado lo anterior, e importe estimativo inicial es de

<b>CARGA EJECUCIÓN EQUIPAMIENTO 700 m<sup>2</sup></b>	700,00m <sup>2</sup> t	512,00€/m <sup>2</sup> t	<b>358.400,00 €</b>
---	------------------------	--------------------------	---------------------

Dicho importe se verá incrementado con los gastos generales (GG) y beneficio industrial (BI), considerado como presupuesto de contrata.

#### 7.5.- CARGAS DEL PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS.

El Plan Especial de Infraestructuras se encuentra en fase de redacción, por lo que se establece la carga máxima que establece el Plan General para los suelos urbanos no consolidados de 30 €/uuaa:

<b>CARGAS DEL P.E. INFRAESTRUCTURAS</b>	19.017,82 uuaa	30€/UA	<b>570.534,55 €</b>
---	----------------	--------	---------------------



<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	76/304	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>			

**7.6.- PRESUPUESTO GLOBAL DE EJECUCIÓN.**

El presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización, lo estimamos en:

		SUPERFICIE	€/m2	PRESUPUESTO
1	REDACCIÓN TÉCNICA Y ANUNCIOS EN LA TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO Y DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN			150.000,00 €
2	GESTIÓN DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN			20.000,00 €
3	POSIBLES INDEMNIZACIONES			50.000,00 €
4	DEMOLICIÓN PREVIA DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES	12.095,00 m <sup>2</sup>	42,00	507.990,00 €
5	OBRAS DE URBANIZACIÓN DE LA RED VIARIA:		101,00	
5.1	EXPLANACIÓN, PAVIMENTACIÓN, SEÑALIZACIÓN Y JARDINERÍA	7.392,23 m <sup>2</sup>	20,00	147.844,60 €
5.2	REDES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO E HIDRANTES CONTRA INCENDIOS		18,00	133.060,14 €
5.3	REDES DE SANEAMIENTO AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES		28,00	206.982,44 €
5.4	REDES DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO		23,00	170.021,29 €
5.5	OTROS SERVICIOS		12,00	88.706,76 €
6	TRATAMIENTO DE ZONAS VERDES	6.319,34 m <sup>2</sup>	52,00	328.605,68 €
<b>PRESUPUESTO OBRAS DE URBANIZACIÓN BÁSICAS</b>				<b>1.803.210,91 €</b>
	CARGA EJECUCIÓN EQUIPAMIENTO 700 m2	700,00m <sup>2</sup> t	512,00€/m2t	358.400,00 €
	CARGAS DEL P.E. INFRAESTRUCTURAS	19.017,82 uuaa	30€/UA	570.534,55 €
<b>PRESUPUESTO TOTAL</b>				<b>2.732.145,46 €</b>

Se considera como coste directamente imputable al promotor el valor de aquellas obras denominadas como Urbanización Básica, así como las Cargas Complementarias, que suman un total de 2.161.610,91 €.

Por otro lado, tendremos los costes imputables al promotor de modo indirecto, es decir dependiente del concepto de costes de infraestructuras de ciudad o contribución al Plan Especial de Infraestructuras Básicas, 570.534,55€. Este importe no puede considerarse como definitivo, pero si como valor máximo.

**7.7.- REPERCUSIONES.**

En función de la tipología de los costes calculados, se representan en la siguiente tabla los parámetros de repercusión de los distintos conceptos, lo que nos da una primera aproximación a la viabilidad económica de la inversión:

CONCEPTO	COSTE					
URBANIZACIÓN BÁSICA	1.803.210,91 €					
CARGA DE EJECUCIÓN EQUIPAMIENTO 700 m2	358.400,00 €					
		€/m2s bruto	€/m2t	€/UA privado	€/viv. Libre	€/m2 viario
IMPUTACIÓN DIRECTA	2.161.610,91 €	129,40	99,76 €	126,29 €	20.014,92 €	292,42 €
IMPUTACIÓN INDIRECTA	570.534,55 €	34,15	26,33 €	33,33 €	5.282,73 €	77,18 €
TOTAL COSTES	2.732.145,46 €	163,55€/m2s	126,10€/m2t	159,62€/UA priv	25.297,64€/viv. Libre	369,60€/m2 viario

**7.1.- CONCLUSIONES**

El sobrecoste de Urbanización del sector debido a las imposiciones en concepto de Infraestructuras de Ciudad imputables al sector es del 26,37% del coste de la urbanización tipificada. Este exceso se puede considerar asumible que no va a perjudicar la competitividad del desarrollo del Sector con otros similares.



Código Seguro De Verificación	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21	
Observaciones		Página	77/304	
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>			

De igual manera la repercusión del coste de urbanización sobre cada UA privativa pasa de 126,29€ para un desarrollo urbanizador normal a 159,62€ debido a la sobrecarga de la urbanización, lo cual es razonable.

La repercusión del coste de urbanización sobre la unidad de vivienda en régimen libre pasa de 20.014,92€ para un desarrollo urbanizador normal a 25.297,64€ debido a la sobrecarga de la urbanización, del mismo modo, en este caso, también supone un incremento razonable.

Se concluye que, en las condiciones actuales de la economía, no es difícil que este sector prospere en su desarrollo urbanístico y pueda dar respuesta a los compromisos que adquiere en su tramitación para el cumplimiento de todas las obligaciones, aunque quizás pueda presentar alguna incidencia en lo relativo al cumplimiento de los plazos de ejecución.


El promotor asumirá todos los costes necesarios para el desarrollo de la presente actuación, a través de medios propios o mediante financiación ajena.

Málaga, Diciembre 2.022



Mario Romero González  
Arquitecto



<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	78/304	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>			

**8.- RELACIÓN DE PLANOS.**

1. SITUACIÓN EN EL PGOU.
2. TOPOGRÁFICO ESTADO ACTUAL.
3. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO.
4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.
5. PLAN DE ETAPAS.
6. ZONIFICACIÓN.
- 7.1. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES BAJO RASANTE Y PLANTA BAJA.
- 7.2. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES PLANTAS ALTAS.
8. SECCIONES LONGITUDINALES Y TRANSVERSALES.
9. ORDENACIÓN INDICATIVA DE LAS PLANTAS BAJO RASANTE.
10. ORDENACIÓN DE LA PARCELA DE ZONA VERDE ZV.
11. IMÁGENES AÉREAS DE LA PROPUESTA EN EL ENTORNO.
12. RED VIARIA. ACOTADA Y SECCIONES TIPO.
13. RED VIARIA. REPLANTEO.
14. SANEAMIENTO. RED UNITARIA.
15. ABASTECIMIENTO DE AGUA.
16. ELECTRICIDAD. MEDIA TENSIÓN.
17. ELECTRICIDAD. BAJA TENSIÓN.
18. ALUMBRADO PÚBLICO.
19. TELECOMUNICACIONES.
20. RED DE RIEGO.
21. RED DE GAS.
22. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS AEROPUERTO DE MÁLAGA.



<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	79/304	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>			

**9.- ANEXOS.****9.1.- CONTACTOS CON LAS COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS.**

9.1.1 EMASA

9.1.2 ENDESA

9.1.3 NEDGIA ANDALUCÍA

**9.2.- FICHAS JUSTIFICATIVAS DE LAS NORMAS DE ACCESIBILIDAD.****9.3.- ANÁLISIS DE IMPACTO AERONÁUTICO.****9.4.- FORMULARIO DE SOLICITUD PARA LA TRAMITACIÓN DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.****9.5.- DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.****9.6.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.****9.7.- INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO.****9.8.- CONVENIO URBANÍSTICO DE FECHA 14 DE JULIO DE 2.010 PARA LA OCUPACIÓN ANTICIPADA DE LOS TERRENOS NECESARIOS PARA LA AMPLIACIÓN DE C/GORDITO.****9.9.- CERTIFICACIONES REGISTRALES ACTUALIZADAS CORRESPONDIENTES A LAS FINCAS QUE INTEGRAN EL SECTOR.****9.10.- ACREDITACIÓN DE LA REPRESENTACIÓN PARA ACTUAR EN NOMBRE DE LA ENTIDAD INMUEBLES PORTILLO, S.L.**

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Jose Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	80/304	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>			



## 9.1.- CONTACTOS CON LAS COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS.



<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Jose Carlos Lanzat Diaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	81/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



## SOLICITUD DE INFORMACIÓN TÉCNICA

**H.C.P. ARQUITECTOS Y URBANISTAS S.L.P.**

**C.I.F.: B-92962240**

**Persona de contacto:**

**Beatriz Martínez**

[urbanismo@hcparquitectos.com](mailto:urbanismo@hcparquitectos.com)

**Tel: 952.22.77.07**

Málaga 20 de Octubre de 2.017

Estimados Señores:

Nos ponemos en contacto con EMASA, para comunicarle que HCP Arquitectos y Urbanistas, S.L.P. está redactando el Plan Especial de Reforma Interior correspondiente al sector SUNC-R-LO.10 "Portillo" ubicado en la zona oeste del municipio de Malaga. Solicitamos la información necesaria en cuanto a infraestructura de abastecimiento de agua y saneamiento existentes en la zona, y puntos de conexión y vertido necesarios.

El desarrollo del Sector prevé la construcción de 158 viviendas de tipología plurifamiliar, 50 calificadas como viviendas protegidas y 108 como viviendas libres, además se prevé un edificio de 7.761,62 m2t destinado al uso terciario.

Se adjunta al siguiente escrito fotografía aérea de situación del Sector, ficha urbanística del Sector correspondiente al PGOU y plano de zonificación con la ordenación proyectada.

Esperando sea atendida esta solicitud cuanto antes y agradeciendo de antemano su colaboración, se despide atentamente.

**Autores del Proyecto:**

Mario Romero González

Fausto I. Alarcón Duque

Recibido-Registro

23 OCT. 2017

EMASA



Código Seguro De Verificación	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
Observaciones		Página	82/304
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		





Empresa Municipal  
Aguas de Málaga, S.A.

Plaza General Torrijos, 2  
Edif. Hospital Noble - 29016 Málaga  
Tif.: 952 13 50 13 - Fax: 952 13 50 08  
Teléfono del Agua 900 777 420  
E-mail: registro@emasa.es  
www.emasa.es



JAGP/jagp  
E-13.731/2017  
Expte:2017/0186  
12.12.17

H.C.P. ARQUITECTOS Y URBANISTAS, S.L.P.

Paseo Marítimo Ciudad de Melilla, 11  
29.016 Málaga

A/A D. Beatriz Martínez

En contestación a su escrito de fecha 20 de octubre de 2017, registrado de entrada el 23 del mismo mes, de solicitud de información técnica respecto a nuestras redes existentes y puntos de conexión y vertidos necesarios para el desarrollo del sector mediante el PERI correspondiente al SUNC-R-LO.10 "Portillo", cabe informar lo siguiente.

Respecto a nuestras redes existentes, adjunto les enviamos la información requerida, **advirtiéndoles que dicha información es solo aproximada**, y que su ubicación exacta deberá comprobarse mediante las correspondientes calas, según recoge la Ordenanza General de Obras y Servicios en la Vía Pública, artículo 19.2. Lógicamente esto se realizará una vez que empiecen las obras, a no ser que por necesidades específicas del proyecto necesiten realizarlas en la fase actual. Si este fuese el caso, deberán contactar con el Departamento de Ingeniería, Obras y Proyectos, en nuestras oficinas del Hospital Noble, teléfono 952.13.50.13, con 48 h de antelación a la fecha en que la presencia de nuestro personal sea necesaria a los efectos indicados.

En relación a las previsiones y ampliaciones de red, para los futuros puntos de conexión y vertido, les comunicamos que deberán sustituir la tubería existente de fibrocemento de 80 mm de diámetro que discurre de norte a sur por el vial oeste de su urbanización, por una nueva tubería en fundición dúctil de 150 mm de diámetro. Lo expuesto se recoge en los planos que se acompañan.

El saneamiento y las pluviales se apoyarán en las redes existentes en el perímetro de su PERI, no siendo necesaria la ejecución de nuevas redes en zona pública. Esos puntos de vertido deberán ser aprobados por Emasa antes de su ejecución, en función de los proyectos de edificación que realicen.

Quedando a su disposición para cualquier consulta, atentamente,

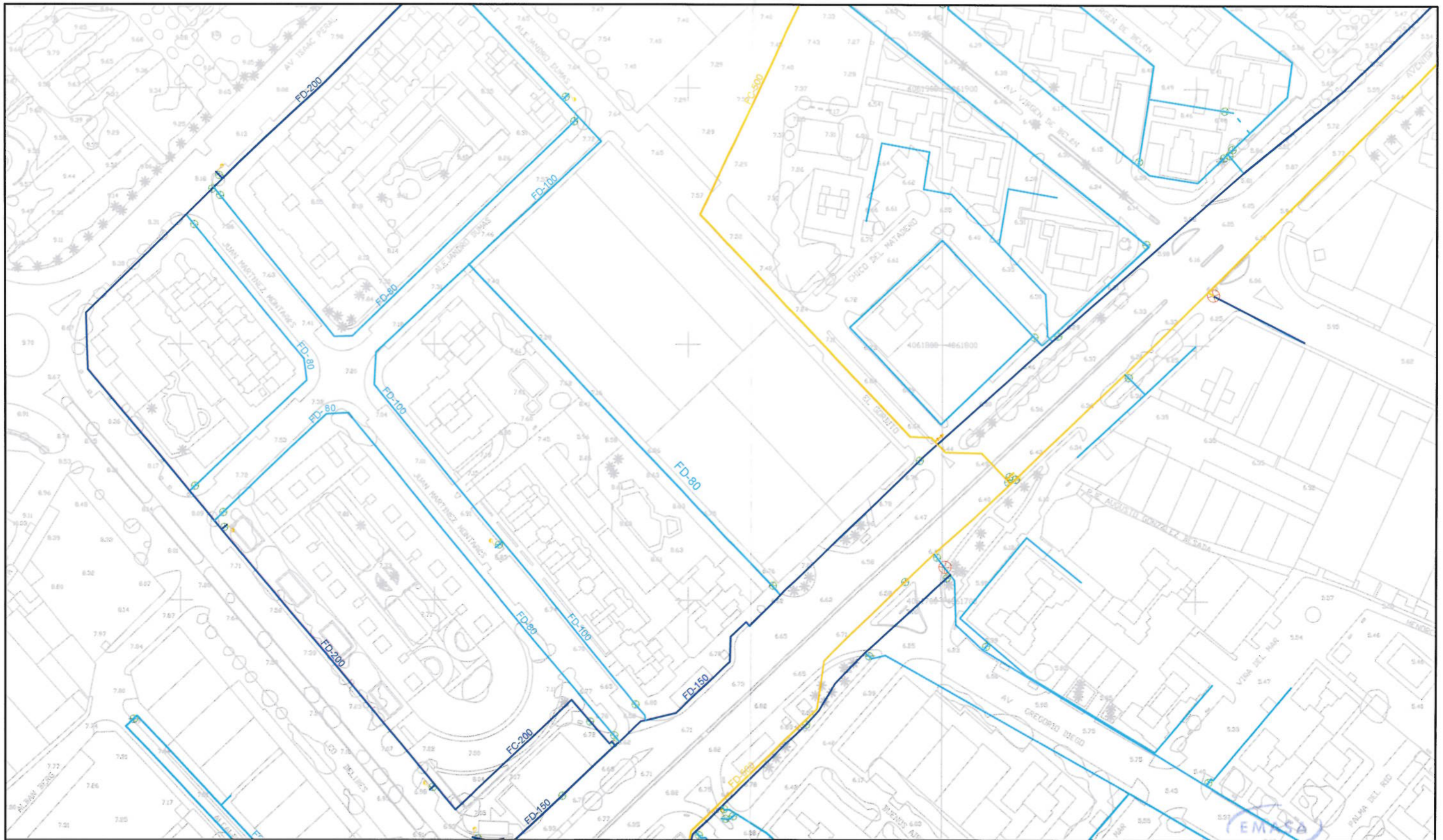
Fdo.: José Andrés García Peñáz  
Técnico de Ingeniería, Obras y Proyectos

Reg. Merc. Málaga: Tomo 818, Sección 3., Libro 641, Folio 1., Hoja 6780 A, Inscripción 1., N.I.F. A-29185519

AENOR AENOR

Código Seguro De Verificación	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
Observaciones		Página	83/304
Uri De Verificación	https://valida.málaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==		





RED DE ABASTECIMIENTO			
	RED DE TRANSPORTE		VÁLVULA ABIERTA/ VÁLVULA CERRADA
	RED ARTERIAL		VÁLVULA FRONTERA ABIERTA/ VALVULA FRONTERA CERRADA
	RED PRINCIPAL		VÁLVULA DESAGUE
	RED DISTRIBUCIÓN		HIDRANTE - BOCA DE RIEGO
	RED IMPULSIÓN		VENTOSA
	RED FUERA DE SERVICIO PROVISIONAL		CAUDALIMETRO
	RED FUERA DE SERVICIO DEFINITIVO		CONTADOR
	RED PROYECTADA		BOMBA
	RED EN SERVICIO PROVISIONAL		VÁLVULA DE CONTROL AUTOMÁTICO



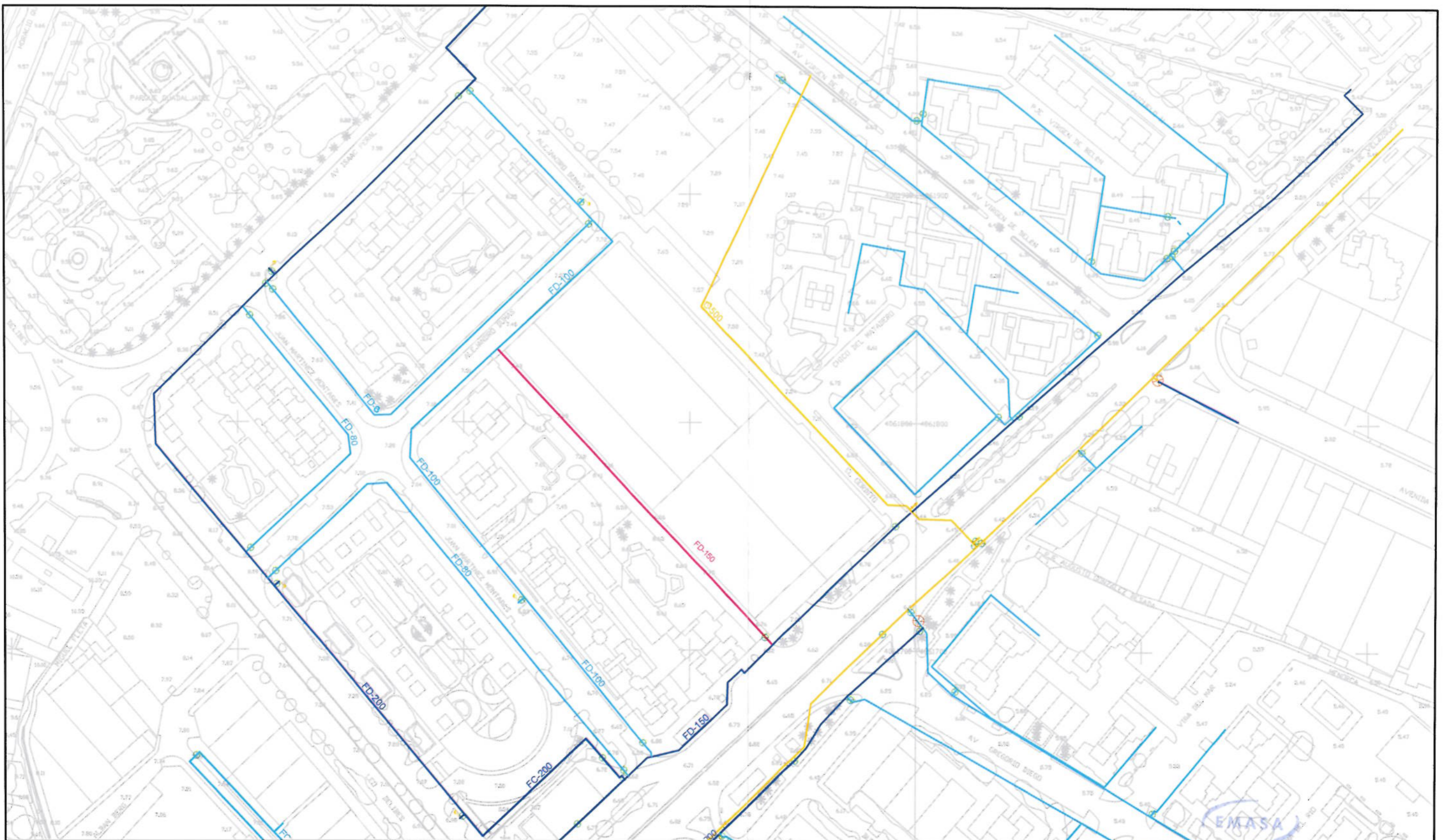
PLANCAS ORIENTATIVAS. ES OBLIGATORIO EFECTUAR UN REPLANTEO Y LOCALIZACIÓN DE NUESTRAS REDES SOBRE EL TERRENO, CON LAS CONDICIONES DIENTES CALAS (ORDENANZA GRAL. DE SERVICIOS EN LA VÍA PÚBLICA. ART. 10). VER CONDICIONANTES DEL ESCRITO ADJUNTO. TLFs DE CONTACTO: 952 13 50 13 Y 952 65 70 66. REP. DE SERVICIO: S-6117/17



ESCALA: 1/1.500	PLANO: SUNC-R-LO.10 "PORTILLO" RED DE ABASTECIMIENTO EXISTENTE.	HOJA Nº: <b>1</b>
FECHA: 12/12/2017	OPERADOR GRÁFICO: MEDINA PÉREZ, EDUARDO	

Código Seguro De Verificación	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	Estado	Firmado	Fecha y hora	20/02/2023 14:47:21
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Página	84/304	VÁLVULA ANTIRRETORNO	
Observaciones					
Url De Verificación	<a href="https://valida.málaga.eu/verifirma/codigo/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ">https://valida.málaga.eu/verifirma/codigo/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ</a>				





RED DE ABASTECIMIENTO			
	RED DE TRANSPORTE		VÁLVULA ABIERTA/ VÁLVULA CERRADA
	RED ARTERIAL		VÁLVULA FRONTERA ABIERTA/ VÁLVULA FRONTERA CERRADA
	RED PRINCIPAL		VÁLVULA DESAGUE
	RED DISTRIBUCIÓN		HIDRANTE - BOCA DE RIEGO
	RED IMPULSIÓN		VENTOSA
	RED FUERA DE SERVICIO PROVISIONAL		CAUDALIMETRO
	RED FUERA DE SERVICIO DEFINITIVO		CONTADOR
	RED PROYECTADA		BOMBA
	RED EN SERVICIO PROVISIONAL		VÁLVULA DE CONTROL AUTOMÁTICO



PLANOS ORIENTATIVOS. ES OBLIGATORIO EFECTUAR UN REPLANTEO Y LOCALIZACIÓN DE NUESTRAS REDES SOBRE EL TERRENO, CON LAS CORRESPONDIENTES CALAS (ORDENANZA GRAL. DE OBRAS DE SERVICIOS EN LA VÍA PÚBLICA, ARTº. 19.2). VER CONDICIONANTES DEL ESCRITO ADJUNTO. TEL. DE CONTACTO: 952 13 50 13 Y 952 65 70 36

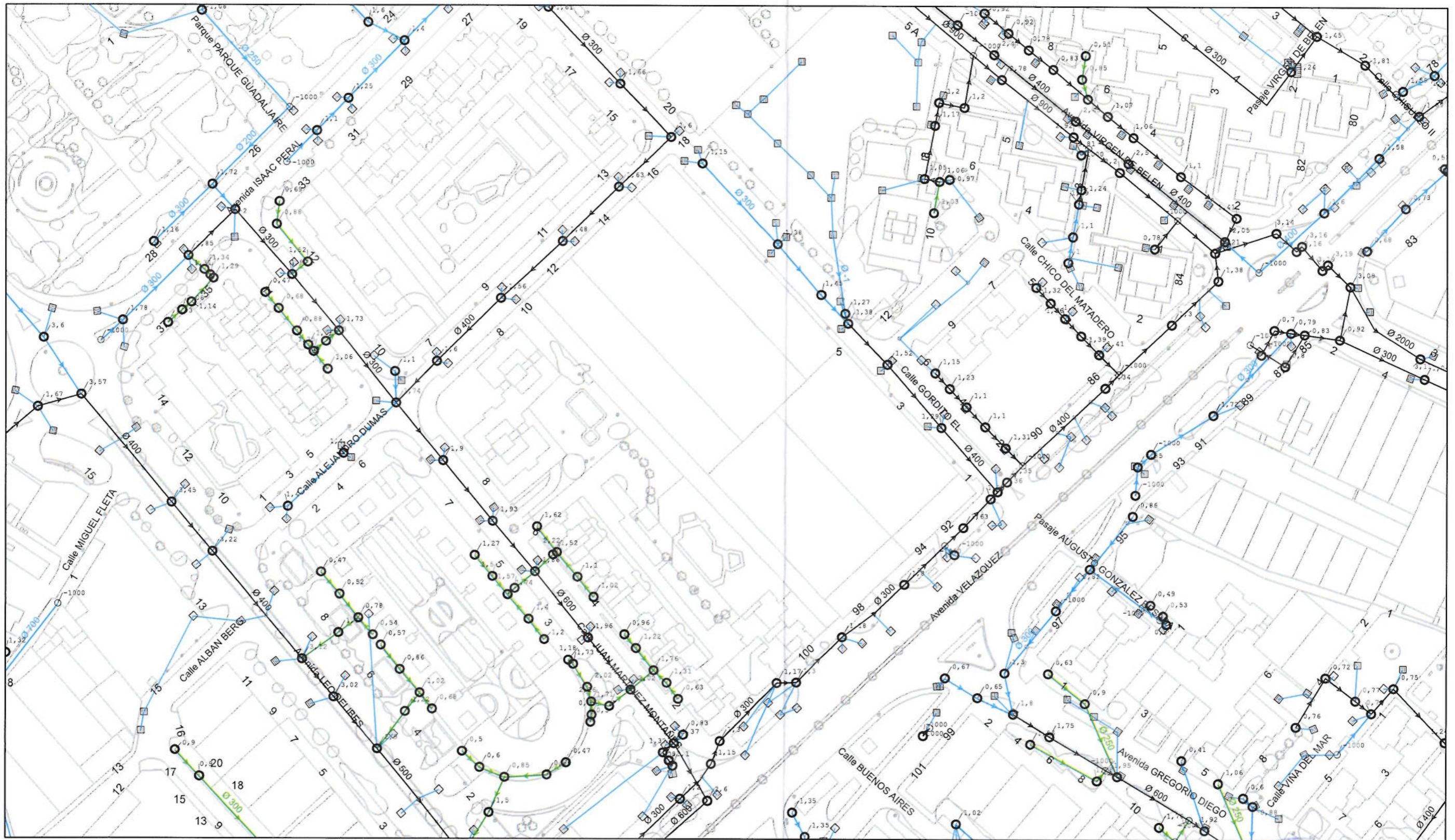
5-6117/17



ESCALA: 1/1.000	PLANO: SUNC-R-"PORTILLO" RED DE ABASTECIMIENTO PROYECTADA.	HOJA Nº: <b>1.1</b>
FECHA: 11/12/2017	OPERADOR GRÁFICO: MEDINA PÉREZ, EDUARDO	

Código Seguro De Verificación	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	Estado	Firmado	Fecha y hora	20/02/2023 14:47:21
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	ACOMETID			
Observaciones		Página	85/304		
Url De Verificación	<a href="https://valida.málaga.eu/verifica/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.málaga.eu/verifica/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>				





RED DE SANEAMIENTO

- |  |                   |  |                    |
|--|-------------------|--|--------------------|
|  | RED UNITARIA      |  | PUNTO DE VERTIDO   |
|  | RED FECALES       |  | POZO CON REGISTRO  |
|  | RED PLUVIALES     |  | UNION SIN REGISTRO |
|  | CONDUCTO ALMADERO |  | PUNTO DE VERTIDO   |
|  | RED DE IMPULSION  |  | BUZON              |

**EMASA**  
 Empresa Municipal de Aguas de Málaga, S.A.  
 PLANOS ORIENTATIVOS: ES OBLIGATORIO EFECTUAR EL RECONTE Y LOCALIZACIÓN DE NUESTRAS CALAS (ORDENANZA GRAL DE OBRAS Y SERVICIOS EN LA VIA PUBLICA, ART. 18.2). VER CONDICIONANTES DEL ESCRITO ADJUNTO.  
 DE CONTACTO: 952 13 50 13 Y 952 65 70 36

ESCALA:  
1:1.500  
 FECHA:  
11/12/2017  
 OPERADOR GRÁFICO:  
EMP

PLANO:  
**SUNC-R-LO.10 PORTILLO**  
**RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE**



EMASA  
 S.611/17

Código Seguro De Verificación	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz
Observaciones	
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>

Estado	Fecha y hora
Firmado	20/02/2023 14:47:21
Página	86/304



TRANSVERSAL CON BUZON  
 PRO  
 INICIO IN

**SOLICITUD DE INFORMACIÓN TÉCNICA****H.C.P. ARQUITECTOS Y URBANISTAS S.L.P.****C.I.F.: B-92962240****Persona de contacto:**

Beatriz Martínez

[urbanismo@hcparquitectos.com](mailto:urbanismo@hcparquitectos.com)

Tel: 952.22.77.07

Málaga 9 de Noviembre de 2.017

Estimados Señores:

Nos ponemos en contacto con ENDESA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA S.L.U., para comunicarle que HCP Arquitectos y Urbanistas, S.L.P. está redactando el Plan Especial de Reforma Interior correspondiente al sector SUNC-R-LO.10 "Portillo" ubicado en la zona oeste del municipio de Málaga. Solicitamos la información necesaria en cuanto a infraestructura eléctrica existente en la zona, y punto de conexión para el suministro del conjunto del sector con energía eléctrica.

La demanda eléctrica total del sector asciende a: 1.343,53 kW (1.580,63 kVA), calculada según lo establecido en la Instrucción de la Dirección General de Industria, Energía y Minas del 14 de octubre del 2004, sobre previsión de cargas eléctricas y coeficientes de simultaneidad en áreas de uso residencial y áreas de uso industrial. Se prevé la ubicación de dos centros de transformación, uno con capacidad para un trafo de 620 KVA, que se colocará en la planta baja de la parcela de uso terciario, y otro, con capacidad para dos trafos de 620 KVA, que se colocará en la planta baja de la parcela R-2, y dará suministro a las dos parcelas residenciales, R-1 de viviendas protegidas y R-2 de viviendas libres.

Con el objeto de facilitar su labor, el presente escrito va acompañado con el desglose de las potencias en función del uso de suelo, ficha urbanística del Sector correspondiente al PGOU y plano de zonificación con la ordenación proyectada.


Esperando sea atendida esta solicitud cuanto antes y agradeciendo de antemano su colaboración, se despide atentamente.

**Autores del Proyecto:**

Mario Romero González

Fausto I. Alarcón Duque



<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	87/304	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>			

## DEMANDA A SATISFACER

### Parcelas Residenciales:

Se ha considerado un grado de electrificación elevada para todas las viviendas, estableciendo una simultaneidad de 0,80.

VIVIENDAS	GRADO ELECTRIFICACIÓN	POTENCIA UNITARIA [W]	Nº VIVIENDAS	SIMULTANEIDAD	POTENCIA PREVISTA [W]
R-1	ELEVADA	9200	108	0,80	794.880,00
R-2	ELEVADA	9200	50	0,80	368.000,00
<b>SUBTOTAL</b>			<b>158</b>		<b>1.162.880,00</b>
<b>TOTAL</b>				<b>SIMULT = 1,00</b>	<b>P = 1162,88 kW</b>

### Resumen Uso Residencial:

PARCELA	POTENCIA
<b>RESIDENCIAL</b>	<b>1162,88</b>
SIMULTANEIDAD	0,80
COS FI	0,85
P TOTAL	930,30 kW
S TOTAL	1094,48 kVA

### Parcela Productiva y otros usos:


La previsión de cargas asignada a las diferentes parcelas y el coeficiente de simultaneidad de estas áreas, se ha realizado conforme a la Instrucción de la Dirección General de Industria, Energía y Minas de fecha 14/10/2004, sobre previsión de cargas y coeficientes de simultaneidad en áreas de uso residencial y áreas de uso industrial (BOJA núm. 216 de 5 noviembre), siendo los criterios empleados a efectos de este documento los que se desglosan a continuación:

- Para parcelas con techo inferior a 300 m<sup>2</sup>: 15 kW.
- Para parcelas con techo comprendido entre 300 y 1.000 m<sup>2</sup>: 15 + 0,05 (S-300).
- Para parcelas con techo superior a 1.000 m<sup>2</sup>: 0,05.S.

Siendo S el techo asignado de la parcela en m<sup>2</sup>.

En cuanto a la red viaria y a la zona verde, se ha estimado un ratio de 1,50 W/m<sup>2</sup> de superficie para el alumbrado público.

El desglose de potencias previstas para las diferentes parcelas se resume en el siguiente cuadro:

Código Seguro De Verificación	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21	
Observaciones		Página	88/304	
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>			



PARCELA	USO	DOTACIÓN	TECHO EDIFICABLE (m <sup>2</sup> )	SIMULTANEIDAD	POTENCIA (kW)	POTENCIA (kVA)
SERVICIOS TERCIARIOS/EMPRESARIALES	TERCIARIO	0,05-S[kW]	7761,62	1	388,08	456,57
ZONA VERDE	Z.V.P	0,0015-S[kW]	8855,88	1	13,28	15,63
VIARIO	VIARIO	0,0015-S[kW]	7910,31	1	11,87	13,96
<b>SUBTOTAL EQUIPAMIENTOS</b>					<b>413,23</b>	<b>486,15</b>

### Carga Total:

La carga total del Sector corresponde a la suma de los diferentes usos desglosados anteriormente, aplicando una simultaneidad de 0,85.

USO	POTENCIA ACTIVA	POTENCIA APARENTE
<b>RESIDENCIAL</b>	930,30 kW	1.094,48 kVA
<b>SERVICIOS TERCIARIOS / EMPRESARIALES</b>	388,08 kW	456,57 kVA
<b>ZONA VERDE</b>	13,28 kW	15,63 kVA
<b>VIARIO</b>	11,87 kW	13,96 kVA
<b>SIMULTANEIDAD</b>	<b>1</b>	
<b>COS FI</b>	<b>0,85</b>	
<b>TOTAL SECTOR</b>	<b>1.343,53 kW</b>	<b>1.580,63 kVA</b>

Código Seguro De Verificación	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
Observaciones		Página	89/304
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



Ref. Solicitud: **AMAL005 0000010204-2**  
 Tipo Solicitud: **NUEVO SUMINISTRO**

**INMUEBLES PORTILLO**

CL, CASAS DE CAMPOS, 4, EDIFICIO, 006, A,  
 MÁLAGA  
 29001 - MÁLAGA

Estimado Sr. / Estimada Sra:

Desde Endesa Distribución Eléctrica S.L. Unipersonal nos ponemos en contacto con Ud. en relación con la solicitud de **NUEVO SUMINISTRO** que nos ha formulado, por una potencia de 1866,83 kW en **CL AUXILIAR PARA MACROFINCA 0, SUNC-R.LO, 29006, MALAGA, MALAGA**, con objeto de comunicarle las condiciones técnico económicas para llevar a efecto el servicio solicitado.

Conforme a lo establecido en la legislación vigente, a continuación adjuntamos en un primer documento el **Pliego de Condiciones Técnicas**, donde le informamos de los trabajos que se precisan para atender el suministro la modificación de instalaciones, distinguiendo entre los correspondientes a refuerzo o adecuación de la red de distribución existente en servicio, si son necesarios, y los que se requieren para la nueva extensión de la red de distribución las nuevas instalaciones de red de distribución.

De forma separada, en un segundo documento le aportamos la información referente únicamente al **Presupuesto** de las instalaciones de refuerzo o adecuación, cuya ejecución está reservada a la distribuidora de conformidad con la normativa vigente y que es necesario realizar a fin de hacer posible dicho suministro.

La validez de estas condiciones técnico económicas es de 6 meses.

Conforme a lo establecido en el RD 1073/2015, le informamos que hemos remitido también las presentes condiciones técnico económicas a su representante.


Quedamos a su disposición para cualquier aclaración en nuestro Servicio de Asistencia Técnica a través del teléfono 902 534 100 o del correo electrónico solicitudes.nns@endesa.es. Así mismo en nuestra página web [www.endesadistribucion.es](http://www.endesadistribucion.es), podrá obtener mayor información respecto de la tramitación de este proceso y la legislación aplicable.

Atentamente,

*Operaciones Comerciales de Red  
 Andalucía Este*



<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>30 de marzo de 2019</b>	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz		Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>			<b>Página</b>	90/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>			



## **PLIEGO DE CONDICIONES TECNICAS**

### **I - Punto/s de conexión a la red de distribución**

El punto de conexión es el lugar de la red de distribución más próximo al de consumo con capacidad para atender un nuevo suministro o la ampliación de uno existente.

Una vez analizada su solicitud, el punto de conexión que verifica los requisitos reglamentarios de calidad, seguridad y viabilidad física son los siguientes:

- Punto de Conexión: En el tramo de M.T. ubicado ARQUETAS A2 EXISTENTES SITAS EN X:369994 Y:4061764 y X:369999 Y:4061770 RESPECTIVAMENTE de la Línea de M.T. S\_SEBAST\_V perteneciente a la SET S\_SEBAST . El conductor existente es 1P-240 XLPE a la tensión de 3x230/400 voltios, #/S\_SEBAST/20/S\_SEBAST\_V/27-347|37-315.

### **II - Trabajos a realizar en la red de distribución**

#### **Trabajos de adecuación, refuerzo o reforma de instalaciones de la red existente en servicio**

Los trabajos incluidos en este apartado, que suponen actuaciones sobre instalaciones ya existentes en servicio, de acuerdo con la legislación vigente, serán realizados directamente por la empresa distribuidora propietaria de las redes, por razones de seguridad, fiabilidad y calidad del suministro, consistiendo en:

- Adecuaciones o reformas de instalaciones en servicio con coste a cargo del cliente:  
CALADO ARQUETAS A2 Y TENDIDO LSMT CLIENTE HASTA ARQUETAS PARA REALIZAR EMPALMES MT
- Entronque y conexión de las nuevas instalaciones con la red existente:
  - La operación será realizada a cargo de esta empresa distribuidora.
  - El coste de los materiales utilizados en dicha operación, en base a la legislación vigente, será a cargo del cliente.


#### **Trabajos necesarios para la nueva extensión de red**

Comprenden las nuevas instalaciones de red a construir entre el punto de conexión y el lugar de consumo (a cargo del solicitante).

Conforme establece el artículo 25.3 del Real Decreto 1048/2013 estos trabajos 'podrán ser ejecutados a requerimiento del solicitante por cualquier empresa instaladora legalmente autorizada o por la empresa distribuidora', e incluyen las instalaciones siguientes:

Nueva red de MT, redes de BT y centro de distribución, según condiciones recogidas en los capítulo III, IV y V de las normas particulares de Sevillana Endesa - BOJA nº 109 de 7 de junio de 2005

Adjuntamos el detalle de los trámites a seguir en caso de que opte por encargar su ejecución a una empresa instaladora. Una vez finalizadas y supervisadas por Endesa Distribución Eléctrica S.L. Unipersonal, deben cederse a esta Distribuidora, que se responsabilizará desde ese momento de su operación y mantenimiento:

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	91/304	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>			

**TRÁMITES NECESARIOS PARA LA EJECUCIÓN Y CESIÓN DE INSTALACIONES.**

- Previo al inicio de las obras, deberá presentar 1 copia del Proyecto Eléctrico, **antes de su visado** en el Colegio Oficial correspondiente, para su revisión por nuestros Servicios Técnicos.
- Una vez revisado podrán proceder a su tramitación **a su nombre (según territorios)** ante el Servicio Provincial de Industria, y ante el Ayuntamiento para obtener la licencia municipal.
- Antes del comienzo de los trabajos se realizará una **reunión** con el Promotor donde se designarán las personas que a lo largo de la realización se constituirán en interlocutores permanentes para analizar y decidir aquellos aspectos que surjan durante la realización de los trabajos. Asimismo, se decidirán las responsabilidades de cada parte, así como los hitos de ejecución: el Promotor avisará a Endesa Distribución Eléctrica S.L. Unipersonal con la suficiente antelación sobre la previsión de las diferentes etapas de realización, y en especial de aquellas partidas que una vez concluidas quedarán fuera de la simple visualización in situ. Se definirá también la documentación a aportar por el Promotor relativa a la calidad de las instalaciones: ensayos, etc.
- Finalizada la obra y con anterioridad de 30 días mínimo a la puesta en servicio de la instalación, será preciso que nos faciliten la documentación siguiente:
  - Dos copias del Proyecto.
  - Autorización administrativa del Proyecto.
  - Permisos de paso de los propietarios y Organismos Oficiales afectados, y licencia municipal de obras.
  - Dirección Técnica de Obra visada (con planos acotados de detalle si incluye red subterránea) Certificado de ejecución de la empresa contratista que realice las instalaciones.
  - Documentación definida en la mencionada reunión.
- Una vez dispongamos de esta documentación y se haya verificado por nuestros técnicos la correcta ejecución de las instalaciones conforme al Proyecto, se realizará un **Convenio de cesión de instalaciones a Endesa Distribución Eléctrica S.L. Unipersonal** y procederemos a solicitar la Autorización de Puesta en Marcha y cambio de titularidad a favor de la empresa distribuidora, al Servicio Provincial de Industria y Energía. Una vez asumida la nueva titularidad, Endesa Distribución Eléctrica S.L. Unipersonal se encargará del mantenimiento y operación de las instalaciones.
- La puesta en servicio se realizará bajo la supervisión de Endesa Distribución Eléctrica S.L. Unipersonal, una vez efectuadas por el Promotor las pruebas y ajustes de los equipos y cumplimentados los protocolos correspondientes.
- La Recepción Definitiva de la instalación se efectuará doce meses después de la Recepción Provisional, si durante este tiempo su funcionamiento ha sido satisfactorio (entendiéndose como tal su disponibilidad para la explotación normal). La fecha del Acta de Recepción Provisional de la instalación define el comienzo del Período de Garantía cuya duración será hasta la Recepción Definitiva. Si se comprobase que cualquier elemento o dispositivo fuese defectuoso, dentro del plazo de garantía, el Promotor estará obligado a reparar o sustituirlo por su cuenta y riesgo en el plazo más breve, asumiendo todos los gastos correspondientes a la sustitución o reparación (transporte, desmontaje y montajes, etc.).

Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 36.900, Libro 0, Folio 107, Hoja M-272592 C.I.F. B82846817

Endesa Distribución Eléctrica S.L. Unipersonal

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	92/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



## PRESUPUESTO

A continuación se detalla, únicamente, la información referente al **Presupuesto** de las instalaciones de refuerzo o adecuación de la red reservadas a la distribución que es necesario realizar a fin de hacer posible dicho suministro:

### 1. Trabajos de adecuación, refuerzo o reforma de instalaciones de la red existente en servicio.

De conformidad con lo dispuesto en la legislación vigente, los trabajos que afectan a instalaciones de la red de distribución en servicio, comprendidos en este apartado 1, habrán de ser realizados en todo caso por esta empresa distribuidora, en su condición de propietario de esas redes y por razones de seguridad, fiabilidad y calidad del suministro, siendo su coste a cargo del solicitante. En su caso concreto:

CALADO ARQUETAS A2 Y TENDIDO LSMT CLIENTE HASTA ARQUETAS PARA REALIZAR EMPALMES MT

La operación de entronque y conexión de las nuevas instalaciones con la red existente, será realizada a cargo de esta empresa distribuidora.

Tal y como se indica en el pliego de condiciones, adicionalmente será necesaria la ejecución de la nueva extensión de red cuyo presupuesto no está incluido.

### 2. Trabajos necesarios para la nueva extensión de red

En el pliego de condiciones técnicas le informamos de la necesidad de construir determinadas instalaciones de extensión que no afectan a la red en servicio.

Estos trabajos podrán ser ejecutados a requerimiento del solicitante por cualquier empresa instaladora legalmente autorizada o por la empresa distribuidora, para lo que será necesario que Ud solicite el correspondiente presupuesto a la empresa o empresas que considere oportuno.

Para mayor claridad y conforme dispone el artículo 25.3 del Real Decreto 1048/2013, a continuación resumimos las opciones de que Ud dispone para la realización de las instalaciones de la red de distribución que son precisas para atender el suministro:


a) Encomendar directamente a Endesa Distribución Eléctrica S.L. Unipersonal la ejecución de las instalaciones de nueva extensión de red.

Para ello es preciso que por su parte solicite el correspondiente presupuesto de instalaciones de nueva extensión de red a esta distribuidora.

b) Encomendar la construcción de las instalaciones de extensión de la red (apartado 2) a una empresa instaladora legalmente autorizada.

En este caso, conforme a la legislación vigente, Endesa Distribución Eléctrica S.L. Unipersonal debe llevar a cabo únicamente los trabajos con afección a instalaciones en servicio (apartado 1), y supervisar las infraestructuras realizadas por el instalador autorizado de su elección, percibiendo los derechos de supervisión baremados por la Orden ITC 3519/2009 de 28 de diciembre, cuyo importe asciende a:


Derechos de Supervisión: 1.928,92 €

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	93/304	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>			

Por lo tanto, si el solicitante decide encargar los trabajos de nueva extensión de red (apartado 2) a una empresa instaladora autorizada, el importe a abonar a Endesa Distribución Eléctrica S.L. Unipersonal es el que le indicamos a continuación:

-Derechos de Supervisión:	1.928,92 €
- Entronque: sólo material.(mano de obra a cargo EDE)	404,82 €
- Trabajos adecuación de instalaciones existentes:	812,35 €
<b>- Suma parcial:</b>	<b>3.146,09 €</b>
- I.V.A. en vigor 1):	660,68 €
<b>- Total importe abonar SOLICITANTE:</b>	<b>3.806,77 €</b>

Este presupuesto no incluye la ejecución de las instalaciones de nueva extensión de red, cuyo importe le deberá ser facilitado por la empresa o empresas que usted considere, bien un instalador autorizado de su libre elección o Endesa Distribución Eléctrica,S.L. Unipersonal.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	con el impuesto vigente en el momento de emitir estas condiciones ec	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	abonar deberá actualizarse con el impuesto en vigor a la fecha del pago	Firmado	20/02/2023 14:47:21	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	94/304	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>			

A/A de Paloma Carrillo. *HCP.*

INMUEBLES PORTILLO, S.L.

Málaga, 16 de Abril de 2.018.

ASUNTO: CONFIRMACIÓN SUMINISTRO GAS NATURAL LO 10 "PORTILLO" DEL  
PGOU DE MALAGA. 158 VIV.

Atendiendo a su petición, al respecto del asunto de referencia, les confirmamos que existen redes de gas natural propiedad de esta Cía. en la zona en torno al SECTOR de referencia y en concreto en Avda. de Velazquez(MALAGA), con capacidad suficiente para atender la demanda de gas natural para el proyecto de Urbanización objeto de esta consulta.

Así mismo, les confirmamos que el punto de conexión a infraestructura de gas natural previsto más cercano, está en torno al mismo SECTOR.

Sin otro particular, reciban un cordial saludo.

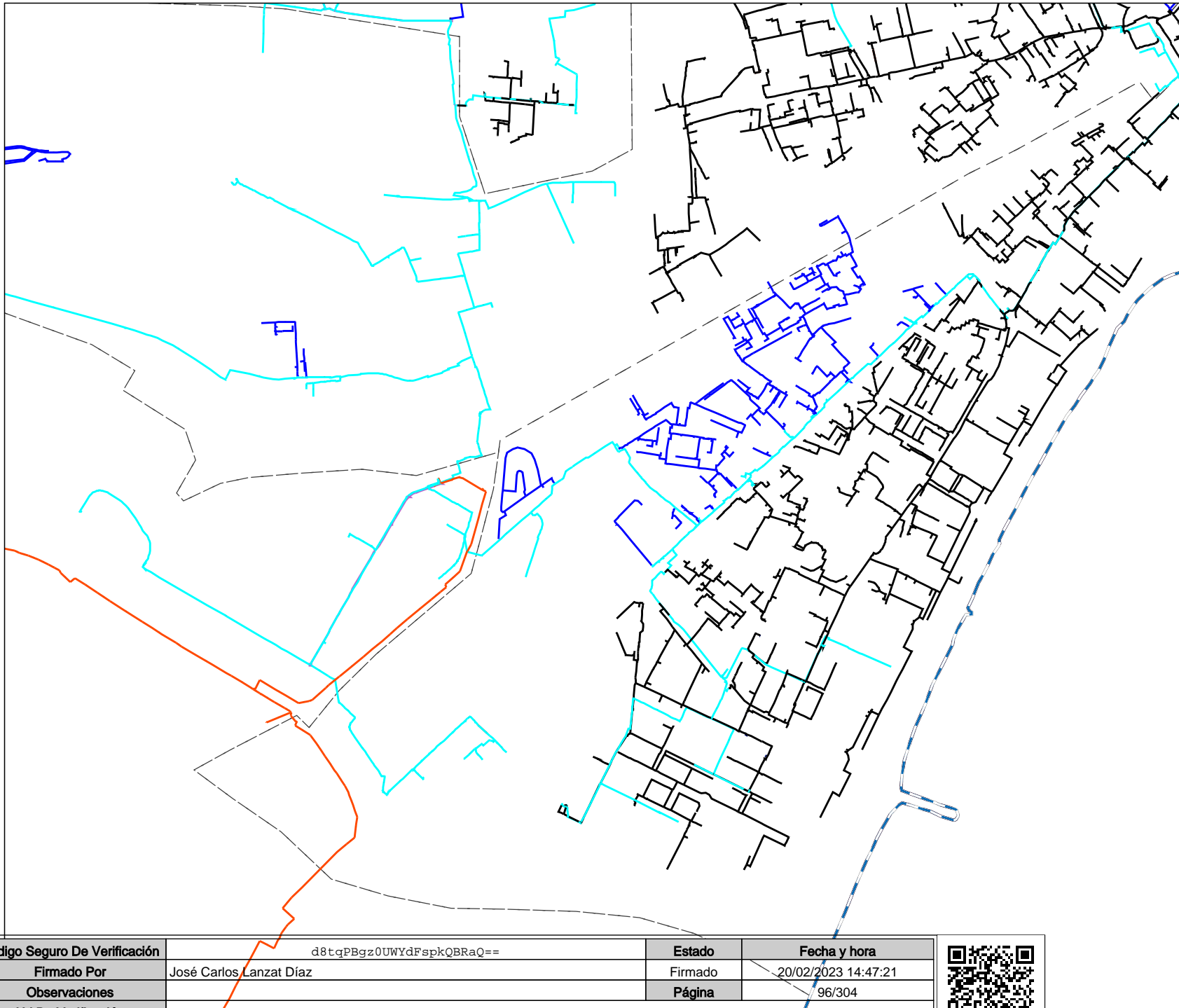

Delegación Nueva Edificación.  
NEDGIA ANDALUCÍA, S.A.

Nedgia Andalucía S.A  
Poligono Guadalhorce  
Calle Hermanas Bronte 79  
29004 Malaga

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	95/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



NEDGIA CATALUNYA




Formato: A4 H

Escala 1:23577



Fecha : 16/05/18



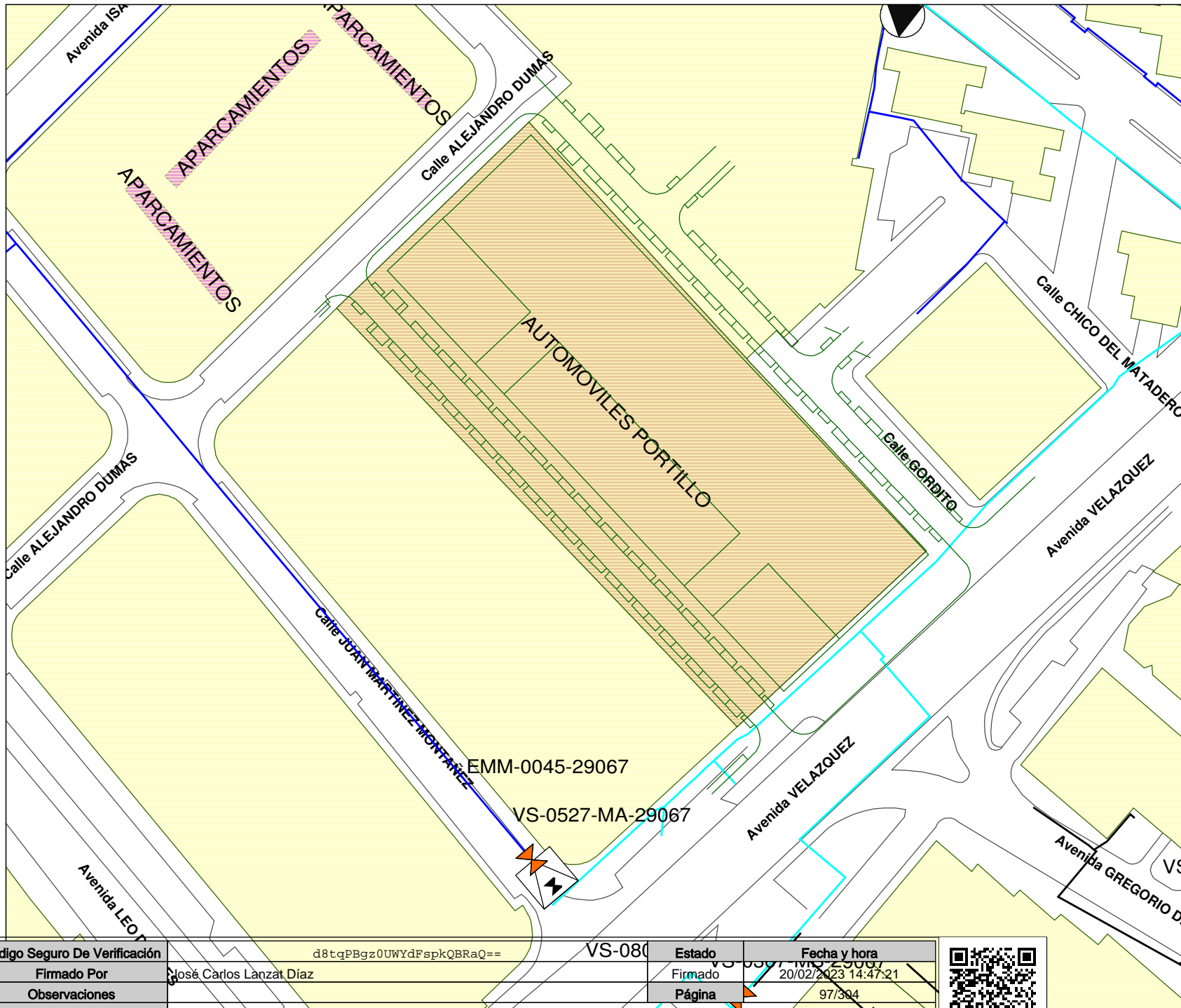
- Cualquiera
- AO - Acero
- BO - Bonna
- FD - Fundicion Ductil
- FG - Fundicion Gris
- FI - FG Tratamiento Interno
- FO - Fibrocemento
- FP - Fundicion Precis
- FV - Fibra de Vidrio
- PA - Plancha Asfaltada
- PB - Plomo
- PE - Polietileno
- PI - PVC Tratamiento Interno
- PN - Polietileno Negro
- PT - Plancha Encintada Tomas
- PV - Cloruro de Polivinilo
- ZD - Desconocido
- ZI - No Definido

- Subtramos de red.Traza - MOP 16 bar
- Subtramos de red.Traza - MOP 4 bar
- Subtramos de red.Traza - MOP 150 mbar
- Subtramos de red.Traza - MOP 25 mbar

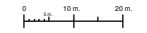
<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	<b>Firmado</b>	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	96/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		








Formato: A4 H  
Escala 1:1530



Fecha : 23/05/18



- Cualquiera
- AO - Acero
- BO - Bonna
- FD - Fundicion Ductil
- FG - Fundicion Gris
- FI - FG Tratamiento Interno
- FO - Fibrocemento
- FP - Fundicion Precis
- FV - Fibra de Vidrio
- PA - Plancha Asfaltada
- PB - Plomo
- PE - Polietileno
- PI - PVC Tratamiento Interno
- PN - Polietileno Negro
- PT - Plancha Encintada Tomas
- PV - Cloruro de Polivinilo
- ZD - Desconocido
- ZI - No Definido


- Grupo Regulacion.Posicion - SS / Armario Regulador
- Grupo Regulacion.Posicion - Enterrado / Armario Regulador
- Subramos de red.Traza - MOP 4 bar
- Subramos de red.Traza - MOP 150 mbar
- Subramos de red.Traza - MOP 25 mbar
- Valvulas.Posicion
- Valvulas.Posicion - De Sector?
- Valvulas.Posicion - De Linea Abierta

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	VS-080	<b>Fecha y hora</b>	20/02/2023 14:47:21
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	<b>Firmado</b>			
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	97/304		
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>				



## 9.2.- FICHAS JUSTIFICATIVAS DE LAS NORMAS DE ACCESIBILIDAD.



<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Jose Carlos Lanzat Diaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	98/304	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>			

Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.  
BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009. Corrección errores BOJA 219, de 10 noviembre de 2009.

CTE DB SUA Seguridad de utilización y accesibilidad. Sección 9 Accesibilidad, de acuerdo con el Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el CTE, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo,  
BOE nº 61, de 11 de marzo de 2010.

Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.  
BOE nº 61, de 11 de marzo de 2010.

De acuerdo con los criterios establecidos en el Texto Integrado realizado por la Consejería para la Igualdad y Bienestar Social en su versión del 8 septiembre 2010.

**JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO QUE REGULA LAS NORMAS PARA LA ACCESIBILIDAD EN LAS INFRAESTRUCTURAS, EL URBANISMO, LA EDIFICACIÓN Y EL TRANSPORTE EN ANDALUCÍA**



Símbolo Internacional de Accesibilidad:  
Figura en blanco sobre fondo azul  
Formato cuadrado de dimensiones genéricas:  
0.30 x 0.30 m. en exteriores  
0.15 x 0.15 m. en interiores

**TÍTULO: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR**

**UBICACIÓN: SECTOR SUNC-R-LO.10 "PORTILLO"**

**ENCARGANTE (promotor): INMUEBLES PORTILLO, S.L.**

**TÉCNICO (proyektista): MARIO ROMERO GONZALEZ**

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	99/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



**ENTRADA EN VIGOR DEL DECRETO 293/2009. ÁMBITO DE APLICACIÓN Y EXCEPCIONES.**

Publicación:.....21 de julio de 2009.

Vigencia:.....21 de septiembre de 2009.

**Ámbito de aplicación:**

El Reglamento se aplica a actuaciones públicas o privadas en materia de:

- Instrumentos de planeamiento y de ordenación urbanística.
- Proyectos de urbanización e infraestructuras.
- Edificios, establecimientos e instalaciones.
- Transporte.

**Excepciones de aplicación:**

- Las obras en ejecución y los proyectos o documentos técnicos que tengan concedida licencia de obras antes del 21 de septiembre de 2009.
- Proyectos o documentos técnicos visados por los Colegios Profesionales o aprobados por las Administraciones Públicas antes del 21 de septiembre de 2009, siempre que se solicite licencia en un plazo máximo de seis meses (antes del 21 de marzo de 2010).
- Los cambios de uso o actividad, las instalaciones fijas o eventuales en las que se desarrollen actividades temporales, ocasionales o extraordinarias, para los que se hubiera solicitado permisos o autorizaciones administrativas, o se hubiere iniciado su implantación antes del 21 de septiembre de 2009, y que no esté dentro de alguno de los casos anteriores.
- Los proyectos de urbanización que se encuentren en redacción el 21 de septiembre de 2009 deberán adaptarse a este Reglamento, salvo que implique la necesidad de modificar el planeamiento urbanístico cuyas previsiones ejecutan.

**TIPO DE ACTUACIÓN Y FICHAS JUSTIFICATIVAS.**

- Redacción de instrumentos de planeamiento y de ordenación urbanística.....

Ficha 1

- Proyectos de urbanización.....

Ficha 1

- Actuaciones de infraestructura y urbanización , de titularidad pública o privada.....

Se incluyen tanto las obras de nueva construcción como las reformas y los cambios de uso o actividad, ya sean actuaciones totales o parciales, definitivas o provisionales, y aunque no impliquen obras.

Ficha 1. Capítulo I

- Actuaciones en el mobiliario urbano , de titularidad pública o privada.....

Se incluyen tanto las obras de nueva construcción como las reformas y los cambios de uso o actividad, ya sean actuaciones totales o parciales, definitivas o provisionales, y aunque no impliquen obras.

Ficha 1. Capítulo II

- Actuaciones en los espacios exteriores e interiores de utilización colectiva de los edificios, establecimientos o instalaciones de uso concurrencia pública, de titularidad pública o privada.....

Se incluyen tanto las obras de nueva construcción como las reformas y los cambios de uso o actividad, ya sean actuaciones totales o parciales, definitivas o provisionales, y aunque no impliquen obras

Usos afectados: Alojamientos, comerciales, sanitarios, servicios sociales, actividades culturales y sociales, hostelería, administrativos, docentes, transportes, religiosos, garajes y aparcamientos y los recogidos en el Noménclator y el Catálogo de Espectáculos Públicos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por el Decreto 78/2002, de 26 de febrero.

Ficha 2

- Instalaciones, construcciones y dotaciones para actividades temporales, ocasionales o extraordinarias en edificios de concurrencia pública, de titularidad pública o privada.....

Se incluyen tanto las que se implanten con carácter fijo, eventual o provisional en los espacios exteriores o interiores de los edificios, establecimientos e instalaciones existentes, como las ya implantadas que se modifiquen o alteren su uso o actividad.

Se entienden comprendidos entre estas instalaciones, construcciones y dotaciones los expositores, casetas, módulos, estrados, graderíos, escenarios u otros de naturaleza análoga.

Usos afectados: Alojamientos, comerciales, sanitarios, servicios sociales, actividades culturales y sociales, hostelería, administrativos, docentes, transportes, religiosos, garajes y aparcamientos y los recogidos en el Noménclator y el Catálogo de Espectáculos Públicos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por el Decreto 78/2002, de 26 de febrero.

Actividades afectadas: Ferias de muestras, mítines, actos conmemorativos, mercadillos, semana santa u otros actos religiosos, actividades comerciales o administrativas, eventos análogos a los anteriores y las actividades recogidas en el Noménclator y el Catálogo de Espectáculos Públicos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por el Decreto 78/2002, de 26 de febrero.

Fichas 1 y 2.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	100/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



- Actuaciones en los espacios exteriores e interiores, instalaciones, dotaciones y elementos de uso comunitario de edificios de viviendas, ya sean de promoción pública o privada.....   
 Se incluyen tanto las obras de nueva construcción como las reformas y los cambios de uso o actividad. En el caso de reformas de los espacios e instalaciones comunitarios, el Reglamento sólo será de aplicación a los elementos o partes modificados por la reforma.  
 Ficha 3

- Viviendas reservadas a personas con movilidad reducida.....   
 Se incluyen tanto las obras de nueva construcción como de reforma.  
 Ficha 4

**TABLAS DE PRESCRIPCIONES POR USOS. (Anexo III del Reglamento)**

- Exigencias mínimas particulares según uso, actividad, superficie, capacidad o aforo. Aplicables a los edificios, establecimientos e instalaciones de los siguientes usos:

**Alojamiento** (Establecimientos, apartamentos turísticos, etc., residencias de estudiantes, campamentos de turismo y campings).....   
 Tabla 1

**Comercial** (Establecimientos comerciales, mercados de abastos, ferias de muestras y análogos).....   
 Tabla 2

**Sanitario** (Hospitales y clínicas, centros de atención primaria y especialidades, centros de rehabilitación).....   
 Tabla 3

**Servicios Sociales** (Residencias, centros ocupacionales y unidades de estancia diurna para personas dependientes, centros de día para mayores y otros centros de servicios sociales).....   
 Tabla 3

**Actividades culturales y sociales** (Museos, salas de conferencias, salas de exposiciones, centros cívicos, bibliotecas, recintos y casetas de feria, palacios de congresos y exposiciones).....   
 Tabla 4

**Hostelería** (Restaurantes, autoservicios, cafeterías bares, pubs).....   
 Tabla 5

**Administrativo** (Centros de las Administraciones Públicas, registros de la propiedad y Notarías, oficinas de atención al público de compañías suministradores, bancos, entidades de seguros).....   
 Tabla 6

**Centros de enseñanza** (Reglada - infantil, primaria y secundaria, educación especial y universitaria- y no reglada).....   
 Tabla 7

**Transportes** (estaciones-tren, metro, autobús-, áreas de servicio en autopistas y autovías, gasolineras, aeropuertos, puertos marítimos y fluviales).....   
 Tabla 8

**Espectáculos** (teatros, cines, circos, estadios, polideportivos, circuitos de velocidad, hipódromos, auditorios y plazas de toros).....   
 Tabla 9

**Religioso** (templos e iglesias, tribunas temporales y graderíos en festividades religiosas-semana santa y otras festividades análogas en espacios exteriores o interiores de edificios o en espacios públicos).....   
 Tabla 10

**Actividades recreativas** (parques de atracciones temáticos, bingos, salones de juegos, de celebración, parques acuáticos, gimnasios, piscinas, complejos deportivos, casinos).....   
 Tabla 11

**Garajes y aparcamientos**, en superficie o subterráneos.....   
 Tabla 12

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	101/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



## FICHA 1. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO

### TÍTULO I. CAPÍTULO I. ESPACIOS Y ELEMENTOS DE USO PÚBLICO

#### ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES (T.I. CAP. I. Sección 2ª)

#### ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES. CONDICIONES GENERALES

(D.293/2009, art.15; Orden VIV/561/2010, art. 5 y 46)

NORMA      PROYECTO

Se diseñan para permitir el uso y la circulación de forma autónoma y en condiciones de seguridad a las personas con discapacidad.

En caso de que entre dos puntos exista más de un itinerario posible y no pudieran eventualmente ser todos adaptados, el itinerario escogido para ser accesible no resulta discriminatorio (por su longitud, disposición, afluencia de personas, etc)

Situación y diseño	Colindante o adyacente a la línea de fachada o elemento horizontal límite		Sí	
	Se garantiza la continuidad en puntos de cruces con itinerarios de vehículos, pasos subterráneos y elevados		Sí	
	En ausencia de límite de fachada, pavimento táctil indicador direccional de 40 cm, colocado en sentido longitudinal a la dirección del tránsito peatonal, a modo de guía o enlace entre dos líneas edificadas		Sí	
	Ausencia de escalones aislados o resaltes		Sí	
Iluminación	Nivel de iluminación	≥ 20 lx	CUMPLE	
Espacio libre de obstáculos	Anchura	Con carácter general, ancho mínimo a garantizar	≥ 1,80 m	CUMPLE
		<input type="checkbox"/> Excepcionalmente en zonas urbanas consolidadas, por la presencia de elementos puntuales.	≥ 1,50 m	
	<input type="checkbox"/> En caso de imposibilidad de resolver los anchos precisados se podrá disponer una única plataforma de uso mixto (peatonal y vehículos), debiendo tener prioridad el tránsito peatonal, cuyo paso quedará perfectamente diferenciado en el pavimento. En el exterior se dispondrá señalización vertical de aviso a los vehículos.		NO PROCEDE	
	Altura libre de obstáculos	≥ 2,20 m	CUMPLE	
Pendientes	Longitudinal	≤ 6%	CUMPLE	
	Transversal	≤ 2%	CUMPLE	
Altura de bordillos		≤ 12 cm	CUMPLE	
Los pavimentos se ajustan a lo previsto por este Reglamento para plazas, espacios libres e itinerarios peatonales. (art.31)			Sí	
Los desniveles se resuelven mediante rampas, ascensores o tapices rodantes con las características exigidas a estos en este Reglamento. (art.22 y 24.2 y 3)			Sí	
Dispone de la señalización y comunicación sensorial exigidas para los espacios públicos (Sección 2ª, capítulo II, del Título I.)			Sí	

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	Fecha y hora
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	102/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



**VADOS PEATONALES**

(D.293/2009, art.16; Orden VIV/561/2010, art. 20, 45 y 46)

NORMA

PROYECTO

Los vados se ejecutarán de tal forma que quede garantizado el tránsito del itinerario peatonal accesible en la transición entre el nivel de la acera y el paso peatonal, respetando la integridad y continuidad del primero, y sin invadirlo, en ningún caso.

Situación y diseño	En ausencia de pasos de peatones que aseguren la continuidad del itinerario peatonal, se instalan vados en las esquinas de las calles.		Sí	
	Pendiente del plano inclinado que conecta los dos niveles a comunicar	Longitudinal	Tramo ≤ 2 m. → pte ≤ 10% Tramo ≤ 2,50 m. → pte ≤ 8%	CUMPLE
		Transversal	≤ 2%	CUMPLE
	Anchura de la zona de contacto con la calzada (Ausencia de cualquier elemento de equipamiento que reduzca el paso, bolardos o análogos)		≥ 1,80 m	CUMPLE
	Anchura de la franja señalizadora de pavimento táctil indicador de botones en línea de encuentro entre vado y calzada		0,60 m	CUMPLE
	Rebaje enrasado a nivel de pavimento de la calzada, evitando los cantos vivos en cualquiera de los elementos.		Sí	
	El pavimento del plano inclinado proporciona una superficie lisa y antideslizante en seco y mojado.		Sí	
	Bordillo rebajado a cota cero con calzada		Sí	
Condiciones según tipos de vados	<input checked="" type="checkbox"/> Formado por un plano inclinado longitudinal: Elemento puntual protegiendo el desnivel ocasionado en ambos laterales		Sí	
	<input type="checkbox"/> Formado por tres planos inclinados: Tanto el longitudinal como el transversal tienen la misma pendiente			
	<input type="checkbox"/> Imposibilidad de los anteriores: Se lleva la acera a nivel de la calzada con dos planos inclinados longitudinales al sentido de la marcha en la acera. Pte ≤ 8%			
	<input type="checkbox"/> Espacios urbanos consolidados: En itinerario peatonal estrecho se ocupa la calzada hasta el límite zona de aparcamiento, sin condicionar la seguridad.			

**VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS**

(D.293/2009, art.16bis; Orden VIV/561/2010, art. 13, 45 y 46)

NORMA

PROYECTO

Situación y diseño	<input type="checkbox"/> En la ejecución de vados para vehículos, el itinerario peatonal es prioritario y no se ve afectado por cambios de pendientes longitudinales ni transversales derivados del paso de vehículos	NO PROCEDE
	El vehículo alcanza la cota adecuada aprovechando la calzada y/o la banda de aparcamiento o infraestructura, sin incidir en el itinerario peatonal.	NO PROCEDE
	No coincide en ningún caso con los vados peatonales	NO PROCEDE
	Carece de franjas de señalización para evitar la confusión con los vados peatonales	NO PROCEDE

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	103/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



**PASOS PEATONALES**  
(D.293/2009, art. 17; Orden VIV/561/2010, art. 21, 45, y 46)

NORMA    PROYECTO

Solución al paso de peatones	<input type="checkbox"/> El paso de peatones sobre la calzada se iguala a la cota de la acera <input checked="" type="checkbox"/> El desnivel se salva con un vado para paso de peatones (art.16)		Sí	
Ubicación	Se ejecutan en aquellos puntos que permitan minimizar distancias para efectuar el cruce, facilitando el tránsito peatonal y su seguridad, así como la visibilidad mutua adecuada.		Sí	
Anchura	Como mínimo la anchura de los dos vados  <input checked="" type="checkbox"/> Si la pendiente del plano inclinado del vado es $\geq 8\%$ , se amplía el ancho del paso de peatones en 0,90 cm a ambos lados del límite externo del vado, evitando la presencia de obstáculos en el área correspondiente de la acera.		CUMPLE	
Trazado	Perpendicular respecto a la acera		Sí	
Señalización	Con pintura antideslizante en la calzada Vertical para vehículos, con visibilidad suficiente		Sí Sí	
Pavimentos	Los pavimentos se ajustan a lo previsto por este Reglamento para plazas, espacios libres e itinerarios peatonales. (art.31)		Sí	
Señalización de la presencia del paso peatonal en la acera	Anchura	0,80 m	Sí	
	Franja señalizadora de pavimento táctil indicador direccional, en sentido transversal al tráfico peatonal de la acera y alineadas entre sí en ambas aceras.	Longitud:	<input checked="" type="checkbox"/> Desde la franja señalizadora de botones hasta la línea de fachada  <input type="checkbox"/> Desde la franja señalizadora de botones hasta 4 metros (si no hay fachada)	Sí
		Anchura		
	Franja señalizadora de pavimento táctil de botones, sobre la acera	Longitud: Todo el ancho de la zona reservada al peatón		Sí

**ISLETAS**

(D.293/2009, art. 17bis; Orden VIV/561/2010, art. 22, 45 y 46)

NORMA    PROYECTO

Anchura sentido transversal a la marcha	Mayor o igual a la del paso peatonal, en todos los casos.		NO PROCEDE	
Longitud en el sentido de la marcha	<input type="checkbox"/> Si la isleta está al mismo nivel de la acera: Permite insertar dos vados peatonales. Espacio entre vados, con distancia mínima D  <input type="checkbox"/> Si no es posible insertar vados: Se ejecuta entre 2 y 4 cm por encima del nivel de calzada. Encuentro entre ambas mediante bordillo rebajado con pendiente $\leq 12\%$ . Dimensión mínima, D		D $\geq 150$ m  NO PROCEDE	
Señalización de la presencia del paso peatonal en la isleta	Isleta a nivel de la calzada o entre 2 y 4 cm por encima del nivel la calzada	Fondo de las dos franjas de pavimento táctil indicador de botones en sentido de la marcha	0,40 m	NO PROCEDE
		Anchura de la franja de pavimento táctil direccional colocado en sentido longitudinal a la marcha, uniendo las franjas de botones	0,80 m	NO PROCEDE
	Isleta al mismo nivel que la acera	Fondo de la franja de pavimento táctil indicador de botones colocada a lo largo del encuentro entre vado y calzada	0,60 m	NO PROCEDE
		Anchura de la franja de pavimento táctil direccional en sentido longitudinal uniendo los dos vados.	0,80 m	NO PROCEDE

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	104/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		





**CARRILES RESERVADOS AL TRÁNSITO DE BICICLETAS**  
(D.293/2009, art. 18; Orden VIV/561/2010, art. 38)

	NORMA	PROYECTO
Trazado	Respetar el itinerario peatonal accesible en todos los elementos que conforman su cruce con el itinerario de vehículos, no interrumpiendo en lo posible las conexiones del viario peatonal con los elementos de mobiliario urbano o las instalaciones.  Si discurre por la acera se sitúa lo más próximo al límite exterior de la acera, evitando el cruce con los itinerarios de paso peatonal a nivel de acera y manteniendo siempre la prioridad del paso peatonal.	NO PROCEDE
Pavimento carril	Diferenciado en textura y color del pavimento, de forma significativa, del itinerario peatonal	NO PROCEDE
Pasos de cruces de calzada	Son exclusivos para las bicicletas  Discurren paralelos a los itinerarios peatonales	NO PROCEDE
Pasos peatonales sobre carriles de bicicletas	Coinciden con los pasos de peatones sobre viales y calzadas como prolongación de los mismos, el trazado es perpendicular siempre que sea posible y está señalizado adecuadamente.  Situados lo más cerca posible a las paradas de autobuses	NO PROCEDE

**PUENTES Y PASARELAS**  
(D.293/2009, art. 19; Orden VIV/561/2010, art. 5 y 30)

	NORMA	PROYECTO	
Las escaleras de acceso a los puentes y pasarelas se complementan o sustituyen por rampas o ascensores accesibles		NO PROCEDE	
Están conectados con un itinerario peatonal accesible		NO PROCEDE	
Zona peatonal	Anchura libre de paso	≥ 1,80 m	NO PROCEDE
	Altura libre	≥ 2,20 m	
	Iluminación	20 lx	
	Pendiente dentro del puente o pasarela	Longitudinal	≤ 6%
Transversal		≤ 2%	
Franja señalizadora de pavimento táctil direccional en el inicio y el final del puente o pasarela	Anchura	= ancho itinerario peatonal	NO PROCEDE
	Longitud medida en el sentido de la marcha	≥ 0,60 m	
Cuenta con protección lateral de barandillas o antepechos a ambos lados, provistas de pasamanos		NO PROCEDE	
Pasamanos	Doble altura	0,65 ≤ H ≤ 0,75 m	NO PROCEDE
	Dimensión mayor del sólido capaz	45 ≤ D ≤ 50 mm	
Separación entre pasamanos y paramento	≥ 4 cm		
Barandillas	A ambos lados Firme y fácil de asir El sistema de sujeción permite el paso continuo de la mano El remate superior carece de aristas vivas Se diferencia cromáticamente del entorno		NO PROCEDE
	Altura mínima	<input checked="" type="checkbox"/> Desnivel < 6 m. <input checked="" type="checkbox"/> Resto de casos	H ≥ 0,90 m H ≥ 1,10 m
<input checked="" type="checkbox"/> Barandillas	Separación entre barrotes o elementos verticales	< 10 cm	NO PROCEDE

<b>Código Seguro De Verificación</b>	Coinciden con el inicio y final del puente o pasarela inescalables, por lo que no existen apoyos en la altura comprendida entre los 20 y los 70 cm sobre el nivel del suelo		<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzal Díaz		Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>			<b>Página</b>	105/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>			



**PASOS SUBTERRÁNEOS**  
(D.293/2009, art. 20; Orden VIV/561/2010, art. 5)

		NORMA	PROYECTO	
Las escaleras de acceso a los pasos subterráneos se complementan o sustituyen por rampas o ascensores accesibles			NO PROCEDE	
Están conectados con un itinerario accesible, salvo lo indicado para el nivel de iluminación.				
Zona peatonal	Anchura libre de paso	≥ 1,80 m	NO PROCEDE	
	Altura libre de obstáculos	≥ 2,20 m	NO PROCEDE	
	Pendiente	Longitudinal	≤ 6%	NO PROCEDE
		Transversal	≤ 2%	NO PROCEDE
	Franja señalizadora en el inicio y final del paso subterráneo	Anchura	= ancho itinerario peatonal	NO PROCEDE
Longitud medida en el sentido de la marcha		≥ 0,60 m	NO PROCEDE	
Iluminación	Permanente y uniforme con nivel de iluminación	≥ 200 lx	NO PROCEDE	

**ACCESO A DISTINTOS NIVELES**  
(D.293/2009, art. 21; Orden VIV/561/2010, art. 5)

		NORMA	PROYECTO
Los desniveles en el itinerario peatonal accesible se salvan con:	<input type="checkbox"/> Rampa <input type="checkbox"/> Ascensor		NO PROCEDE

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	106/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



**RAMPAS FIJAS ACCESIBLES**

(D.293/2009, art. 22; Orden VIV/561/2010, art. 14, 30, 45 y 46)

NORMA      PROYECTO

Se considerará <b>rampa</b> todo plano inclinado con pendiente que supere el 6%, o que salve desniveles superiores a 20 cm.					
Tendrán directriz recta o ligeramente curva de radio mínimo 50, medido a 1/3 del ancho de la rampa desde el interior				CUMPLE	
Anchura libre			≥ 1,80 m	CUMPLE	
Longitud medida en verdadera magnitud de cada tramo sin descansillo			≤ 10 m	CUMPLE	
El pavimento será antideslizante, en seco y mojado, cumpliendo lo previsto por este Reglamento para plazas, espacios libres e itinerarios peatonales. (art.31). No se admitirá la colocación de elementos sueltos sobre el pavimento que puedan deslizarse.				CUMPLE	
Pendiente	Longitudinal (verdadera magnitud)	<input type="checkbox"/> Longitud real $L \leq 3$ m	≤ 10%	CUMPLE	
		<input type="checkbox"/> Longitud real $3\text{ m} < L \leq 10$ m	≤ 8%		
	Transversal		≤ 2%	CUMPLE	
Mesetas	Al principio y final existen mesetas de embarque y desembarque		Anchura Longitud medida en el sentido de la marcha	$A \geq$ anchura de rampa ≥ 1,50 m	CUMPLE
	Señalización en mesetas de embarque y desembarque:		Anchura franja señalización	= anchura de la meseta	CUMPLE
	Franja de pavimento táctil direccional sentido transversal al tránsito peatonal		Longitud franja señalización medida en el sentido de la marcha	≥ 1,20 m	CUMPLE
	Mesetas situadas entre tramos		Anchura Longitud medida en el sentido de la marcha	= anchura de la meseta ≥ 1,80 m (cambio de dirección) ≥ 1,50 m (tramos de directriz recta)	CUMPLE
	El espacio ocupado por las mesetas es exclusivo y no compartido por otros espacios Están libres de obstáculos				CUMPLE
Protección lateral (desnivel > 20 cm o inclinaciones ≥ 6%)	Cerrada lateralmente por	<input type="checkbox"/> Muros o paramentos laterales <input type="checkbox"/> Barandillas o antepechos rematados por pasamanos		CUMPLE	
	Pasamanos	Colocados a dos alturas ( $H_1$ y $H_2$ ) Dimensión mayor del sólido capaz Separación entre pasamanos y paramento Se prolongan en el principio y final de la rampa		$0,65 \leq H_1 \leq 0,75$ $45 \leq D \leq 50$ mm ≥ 4 cm 30 cm	CUMPLE
		A ambos lados Continuo en su recorrido Firme y fácil de asir, sin materiales resbaladizos o muy rugosos, o que puedan sufrir elevados calentamientos. El sistema de sujeción permite el paso continuo de la mano El remate superior carece de aristas vivas Se diferencia cromáticamente del entorno			CUMPLE
		<input type="checkbox"/> Rampas con anchura > 4,00 m: pasamanos doble y además central			CUMPLE
	<input type="checkbox"/> Barandillas y antepechos (desnivel > 55 cm y cuando no se haya dispuesto muro o paramento lateral)	Altura mínima según diferencia de cota		<input type="checkbox"/> ≥ 0,90 m (desnivel < 6 m) <input type="checkbox"/> ≥ 1,10 m (resto casos)	CUMPLE
Coinciden con el inicio y final de la rampa Carecen de aberturas que pueden ser atravesadas por una esfera de 10 cm de diámetro Inescalables, por lo que no existen apoyos en la altura comprendida entre los 20 y los 70 cm sobre el nivel del suelo			CUMPLE		

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	107/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



**ESCALERAS**

(D.293/2009, art. 23, Orden VIV/561/2010 art. 15, 30 y 46)

NORMA      PROYECTO

Las escaleras que sirvan de alternativa de paso a una rampa situada en el itinerario peatonal accesible deben ubicarse colindantes o próximas a éstas			NO PROCEDE	
Directriz recta o ligeramente curva de radio mínimo de 50 m, medido a 1/3 del ancho de las escaleras desde el interior				
Carece de peldaños compensados				
Libres de obstáculos en sus recorridos				
Peldaños	Nº de peldaños por tramo, sin mesetas o descansillos intermedios	$3 \leq N \leq 12$	NO PROCEDE	
	Anchura libre	$\geq 1,20 \text{ m}$		
	Todos los peldaños de un mismo tramo tienen la misma altura		NO PROCEDE	
La huella H y la contrahuella C cumplen la relación $54 \text{ cm} \leq 2C + H \leq 70 \text{ cm}$				
Ángulo A formado por huella y tabica $75^\circ \leq A \leq 90^\circ$				
Tabicas	NO PROCEDE		NO PROCEDE	
	Altura	$\leq 16 \text{ cm}$	NO PROCEDE	
Huella	Dimensión en proyección horizontal	$\geq 30 \text{ cm}$	NO PROCEDE	
	Carecen de bocel, vuelo o resalto sobre la tabica			
	Todas las huellas del mismo tramo tienen la misma dimensión			
	<input type="checkbox"/> Escaleras descubiertas	Pendiente hacia el exterior para evitar la acumulación de agua	$\leq 1,5\%$	NO PROCEDE
Pavimentos	El material empleado carece de destellos o deslumbramientos. Es duro, antideslizante en seco y mojado, sin piezas ni elementos sueltos, sin resaltes		NO PROCEDE	
Los escalones se señalizarán en toda su longitud con banda de 5 cm de anchura enrasada en la huella y situada a 3 cm del borde, que contrasta en textura y color con el pavimento del escalón				
Mesetas	El espacio ocupado por las mesetas es exclusivo y no compartido por otros usos			NO PROCEDE
	<input type="checkbox"/> Mesetas partidas o que formen ángulo	Diámetro de la circunferencia libre de obstáculos que se puede inscribir en cada una de las particiones	$\geq 1,20 \text{ m}$	NO PROCEDE
	<input type="checkbox"/> Escaleras descubiertas o no protegidas contra entrada de agua	Pendiente hacia el exterior	$\leq 1,5\%$	NO PROCEDE
	Mesetas de embarque y desembarque, deben existir al principio y final de cada escalera	Anchura	= anchura peldaños	NO PROCEDE
		Longitud medida en el sentido del recorrido de la escalera	$\geq 1,50 \text{ m}$	NO PROCEDE
		Señalizadas con franja de pavimento táctil indicador de tipo direccional, en sentido transversal al tránsito peatonal, contrastado cromáticamente, (A=ancho, F=fondo)	A = ancho meseta $F \geq 1,20 \text{ m}$	NO PROCEDE
Mesetas situadas entre tramos de escaleras	Anchura	A = ancho meseta	NO PROCEDE	

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2024 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	108/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



Protección lateral	Cerrada lateralmente por	<input type="checkbox"/> Muros o paramentos verticales	NO PROCEDE	
		<input type="checkbox"/> Barandillas o antepechos		
	Pasamanos	Colocados a dos alturas (H <sub>1</sub> y H <sub>2</sub> ) Dimensión mayor del sólido capaz Separación entre pasamanos y paramento Se prolongan en el principio y final de la rampa	0,65 ≤ H <sub>1</sub> ≤ 0,75 45 ≤ D ≤ 50 mm ≥ 4 cm 30 cm	NO PROCEDE
		A ambos lados Firme y fácil de asir, sin materiales resbaladizos o muy rugosos, o que sufran elevados calentamientos. El sistema de sujeción permite el paso continuo de la mano El remate superior carece de aristas vivas Se diferencia cromáticamente del entorno		NO PROCEDE
		<input type="checkbox"/> Escaleras con anchura > 4,00 m Pasamanos doble y además, central	NO PROCEDE	
<input type="checkbox"/> Barandillas o antepechos (desnivel > 55 cm)	Coinciden con el inicio y final de la escalera Inescalables, por lo que no existen apoyos en la altura comprendida entre los 20 y los 70 cm sobre el nivel del suelo o sobre la línea de inclinación de la escalera Separación entre barrotes menor que 10 cm	NO PROCEDE		
	<input type="checkbox"/> Diferencia de cota < 6 m, Altura barandilla ≥ 0,90 m <input type="checkbox"/> Diferencia de cota ≥ 6 m, Altura barandilla ≥ 1,10 m	NO PROCEDE		

**ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS**  
(D.293/2009, art. 24; Orden VIV/561/2010, art. 16, 17 y 46)

NORMA      PROYECTO

<input type="checkbox"/> Ascensores  (Deberán garantizar la utilización no discriminatoria)  Cumplirán lo establecido por el RD 1314/1997, de 1/08, en cuanto a los requisitos esenciales de seguridad.	En el exterior del ascensor	Diámetro del espacio colindante libre de obstáculos	≥ 1,50 m	NO PROCEDE
		Franjas de pavimento táctil indicador direccional en sentido transversal a la marcha frente a la puerta y en todos los niveles. F = fondo.	1,20 m	NO PROCEDE
		Altura de la botonera	0,70 ≤ H ≤ 1,20 m	NO PROCEDE
		Indicadores luminosos y acústicos de llegada		NO PROCEDE
		Indicadores luminosos que señalan el sentido del desplazamiento del ascensor		
	Nº de planta en braille y con carácter arábigo en relieve y contraste cromático en las jambas		NO PROCEDE	
	No podrán existir resaltes entre el pavimento del itinerario peatonal accesible y el acceso del ascensor			NO PROCEDE
	Precisión de nivelación	≤ 20 mm	NO PROCEDE	
	Holgura u oquedad horizontal máxima entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior	≤ 35 mm	NO PROCEDE	
	Puertas de recinto y cabina	Cuentan con un sensor de cierre en toda la altura del lateral		NO PROCEDE
Son parcialmente transparentes				
	Son automáticas. Cuentan con botón de activación desde el interior. Dimensión del hueco libre de paso.	≥ 1,00 m	NO PROCEDE	

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tgPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	109/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tgPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tgPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



	En el interior de la cabina	Medidas interiores (en función de la posición del embarque y desembarque)	<input type="checkbox"/> 1 puerta 1,10 x 1,40 m <input type="checkbox"/> 2 puertas enfrentadas 1,10 x1,40 m <input type="checkbox"/> 2 puertas en ángulo 1,40x1,40m	NO PROCEDE	
		Botonera	Altura de los pulsadores	$0,70 \leq H \leq 1,20$ m	NO PROCEDE
			Dotada de números en braille y arábigos contrastados		NO PROCEDE
			Botones de alarma identificados con una campana en relieve Botón de activación de apertura de las puertas desde cabina. El botón del número 5 dispone de señalización táctil diferenciada.		
		Indicador sonoro y visual de parada y de información de número de planta. Bucle de inducción magnética			NO PROCEDE
		Altura de pasamanos (el pasamanos estará presente en todas las paredes de las cabinas donde no haya puertas)	$H = 900 \pm 25$ mm	NO PROCEDE	
		Dimensiones sección transversal del pasamanos	$0,30 \leq D \leq 0,45$ mm	NO PROCEDE	
Separación entre pared y pasamanos		$\geq 35$ mm	NO PROCEDE		
<input type="checkbox"/> Tapices rodantes  (No forman parte de los itinerarios accesibles, pero se consideran complementarios a ellos, debiendo cumplir las especificaciones siguientes)	Luz libre	$\geq 1$ m	NO PROCEDE		
	Velocidad	$\leq 0,5$ m/s			
	Pendiente admitida para los tapices inclinados	$\leq 12\%$			
	Señalización en comienzo y final del tapiz con franja señalizadora pavimento táctil indicador direccional en sentido transversal al a marcha, con la anchura <u>A</u> y fondo <u>F</u> de la franja:  La superficie móvil formará un plano horizontal a la entrada y salida con un fondo F de al menos 0,80m	A franja= ancho del tapiz F franja $\geq 1,20$ m  F $\geq 0,80$ m			
Pasamanos laterales	A ambos lados		NO PROCEDE		
	Altura Longitud de la prolongación de los pasamanos (P) antes y después de las superficies móviles.	$\leq 0,90$ m  P $\geq 0,80$ m	NO PROCEDE		
	La superficie de pavimento incluida en esta área es horizontal.		NO PROCEDE		
<input type="checkbox"/> Escaleras mecánicas	Luz libre	$\geq 1$ m	NO PROCEDE		
	Velocidad	$\leq 0,5$ m/s			
	Señalización en comienzo y final del tapiz con franja señalizadora de pavimento táctil indicador direccional en sentido transversal a la marcha, con la anchura A y fondo F de la franja:	A= ancho escaleras F $\geq 1,20$ m			
	Plano horizontal a la entrada y salida antes de generar peldaños con fondo F. Dispondrá de mesetas de embarque y desembarque con longitud	P $\geq 0,80$ m  L $\geq 1,20$ m			
Pasamanos laterales	A ambos lados		NO PROCEDE		
	Altura	$\leq 0,90$ m	NO PROCEDE		

<b>Código Seguro De Verificación</b>	de longitud de la prolongación de los pasamanos (P) a	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz después de las superficies móviles	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	110/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



**AYUDAS TÉCNICAS**  
(Decreto 293/2009, art. 25 y 75 )

NORMA      PROYECTO

Sólo se disponen ayudas técnicas en caso de obras de reforma y cuando es imposible cumplir las determinaciones establecidas en los artículos anteriores y siempre que se den los supuestos siguientes:

a) Obras realizadas en espacios públicos, infraestructuras, urbanizaciones, edificios o, establecimientos o instalaciones existentes, o alteraciones de usos o de actividades de los mismos

b) Las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, imposibilitan el total cumplimiento de la norma y sus disposiciones de desarrollo

c) En particular, cuando se den los supuestos de los artículos 76.4 y 123, referidos respectivamente a estrados, escenarios y demás elementos que pudieran estar presentes en salas o espacios, y al acceso a los diferentes niveles en viviendas reservadas.

Se deben incluir en la memoria los informes relativos a la imposibilidad.

Pertenecen a alguno de los grupos siguientes: - Plataforma salvaescaleras - Plataformas elevadoras verticales - Cualquier otra de naturaleza análoga	NO PROCEDE
Posibilitan salvar desniveles de forma autónoma a personas usuarias de sillas de ruedas Están instaladas de forma permanente Se puede inscribir un círculo de Ø 1,20 m en el embarque y desembarque Cumplen condiciones de seguridad exigidas por la normativa sectorial de aplicación, disponiendo certificación de conformidad u homologación. Las plataformas salvaescaleras respetan el ancho libre de la escalera en su posición recogida	NO PROCEDE
<input type="checkbox"/> Rampas desmontables: Sólo se permite su uso de forma ocasional o extraordinaria, y no se emplean en los supuestos del art.123, referidos al acceso a los diferentes niveles en viviendas reservadas. Cumplen los requisitos definidos en el Reglamento para las rampas fijas accesibles (Art.72). Es sólida y estable. Se mantiene en uso a lo largo del horario de servicio abierto al público.	NO PROCEDE

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	111/304
<b>Url De Verificación</b>	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==		



**ASEOS DE USO PÚBLICO (T.I. CAP. I. Sección 3ª)**

**ASEOS ACCESIBLES**

(Decreto 293/2009, art. 26, 55bis y 77; CTE DB SUA 9 y Anejo A)

NORMA      PROYECTO

Cuando existan varios aseos aislados obligados por alguna disposición legal de obligado cumplimiento, se cumplirán las siguientes condiciones, respecto a la dotación y características a reunir:

**DOTACIÓN** (sin perjuicio de lo dispuesto en el Anexo III)

<input type="checkbox"/> Aseos aislados	Mínimo 1 adaptado de cada 10, o fracción, de inodoros instalados. Las condiciones las cumplirán todo el recinto del aseo aislado.	NO PROCEDE
<input type="checkbox"/> Núcleos de aseos	≥1 inodoro y lavabo por cada núcleo cumplirá condiciones de adaptado.	NO PROCEDE
<input type="checkbox"/> Núcleos de aseos independientes por cada sexo	≥1 aseo por cada sexo (inodoro y lavabo) cumplirá condiciones de adaptado ó 1 aseo aislado adaptado compartido para ambos sexos	NO PROCEDE
<input type="checkbox"/> Aseos aislados y núcleos de aseos	≥1 aseo aislado adaptado compartido para ambos sexos o 1 inodoro y lavabo adaptados en cada núcleo.	NO PROCEDE

**CARACTERÍSTICAS**

El aseo adaptado aislado consta al menos de lavabo e inodoro

Se inscribe un círculo Ø 1,50 m libre de obstáculos, no invadido por el barrido por la puerta, que permite acceder a los aparatos sanitarios, conectado con un itinerario accesible

Lavabo	Altura de la cara superior del lavabo	≤ 0,85m	NO PROCEDE
	Permite el acceso frontal. Debe carecer de pedestal u otro obstáculo		NO PROCEDE
	Espacio libre inferior mínimo (Altura = H, Profundidad = P)	H ≥ 0,70 m P ≥ 0,50 m	NO PROCEDE
Inodoro	Espacio de transferencia lateral a un lado del inodoro: Anchura	≥ 0,80 m	NO PROCEDE
	Fondo, hasta el borde frontal del inodoro <input type="checkbox"/> En uso público, el espacio de transferencia lateral debe darse a ambos lados	≥ 0,75 m	NO PROCEDE
<input type="checkbox"/> Urinario	Altura del asiento del inodoro	0,45 ≤ H ≤ 0,50m	NO PROCEDE
	Altura del sistema de descarga con mecanismo de palanca o de presión con pulsadores de gran superficie	0,70 ≤ H ≤ 1,20m	NO PROCEDE
Barras	Cuando existan urinarios colgados en más de 5 unidades, al menos en uno la altura del borde inferior estará situada entre 30 y 40 cm del pavimento		NO PROCEDE
	Dispone de dos barras laterales junto al inodoro, siendo abatible la que posibilita la transferencia lateral (junto al espacio libre) o ambas, en su caso.		NO PROCEDE
	Separación entre barras inodoro	0,65 ≤ S ≤ 0,70 m	NO PROCEDE
	Diámetro de la sección circular	30 ≤ Ø ≤ 40 mm	
	Separación a la pared u otros elementos	45 ≤ S ≤ 55 mm	
	Horizontales para transferencia Altura	0,70 ≤ H ≤ 0,75m	
Longitud	≥ 0,70 m		
<input type="checkbox"/> Verticales para apoyo Distancia medida desde el borde del inodoro hacia delante	30 c		

<b>Código Seguro De Verificación</b>	Recorrido continuo	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Se diferencian cromáticamente del entorno	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>	La fijación y soporte de las barras soportan como mínimo una fuerza de	<b>Página</b>	112/1204
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		





Grifería	<input type="checkbox"/> Automática con sistema de detección de presencia o como alternativa, la expresada en el cuadro inferior.		NO PROCEDE
	<input type="checkbox"/> Monomando con palanca alargada de tipo gerontológico		
	Distancia de alcance horizontal desde el asiento	≤ 0,60 m	NO PROCEDE
Puertas	Cuenta con sistema que permite desbloquear cerradura desde fuera para caso de emergencia Abatibles hacia el exterior o correderas, así como el resto de requisitos del artículo 67.		NO PROCEDE
Accesorios	Se diferencian cromáticamente del entorno		NO PROCEDE
	Altura (secadores, toalleros, jaboneras, etc)	0,80≤H≤1,20m	
	Espejo: <input type="checkbox"/> Altura del borde inferior del espejo o, como alternativa, <input type="checkbox"/> Espejo orientable sobre la vertical	≤ 0,90m ≥ 10°	NO PROCEDE
Indicadores	<input type="checkbox"/> En el interior, avisador luminoso y acústico para casos de emergencia cuando sea obligatoria la instalación de sistema de alarma. Avisador conectado con sistema de alarma <input type="checkbox"/> En zonas de uso público cuenta con un dispositivo en el interior fácilmente accesible, mediante el cual se transmite una llamada de asistencia perceptible desde un punto de control y que permite al usuario verificar que su llamada ha sido recibida, perceptible desde un paso frecuente de personas Símbolo Internacional de Accesibilidad (SIA) en la puerta o junto a ella Señalizadores de libre-ocupado de comprensión universal		NO PROCEDE
Aparatos sanitarios diferenciados cromáticamente del suelo y paredes			NO PROCEDE
El sistema de iluminación no contará con temporizador			
Nivel de iluminación		≥ 100 lx	NO PROCEDE

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	113/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



**OBRAS E INSTALACIONES (T.I. CAP. I. Sección 4ª)**

**OBRAS E INTERVENCIONES EN LA VÍA PÚBLICA**  
(D.293/2009, art. 27; Orden VIV/561/2010, art. 30, 39, 45 y 46)

		NORMA	PROYECTO
<p>Las zonas de obras quedan delimitadas con elementos rígidos, sin cantos vivos y fácilmente detectables.</p> <p>Las zanjas, andamiajes y ocupaciones provisionales en vías públicas o itinerarios peatonales se señalizan con vallas</p> <p>Las puertas y portones destinados a entrada y salida de personas, materiales y vehículos están fuera del itinerario peatonal accesible</p> <p>En caso de estructuras o elementos que sobresalgan se protegerán hasta una altura de 2,20 m y se diferenciarán cromáticamente.</p> <p>En caso de interrupción de itinerarios peatonales, se disponen itinerarios peatonales alternativos, sin admitirse resaltes.</p>			NO PROCEDE
<input type="checkbox"/> Vallas	Estables y continuas en todo el perímetro Ocupan todo el perímetro de la zona a señalar Sólidamente instaladas Cuentan con bases de apoyo que no invaden el itinerario peatonal Contrastan en color con el entorno Disponen de señalización luminosa de advertencia, en tono rojizo o anaranjado, al inicio, final y cada 50 m		NO PROCEDE
	Separación a la zona a señalar	≥ 0,50 m	NO PROCEDE
	Altura	≥ 0,90 m	
<input type="checkbox"/> Andamios o estabilizadores de fachada con túneles inferiores	Itinerario peatonal que discurre por debajo del andamio está suficientemente iluminado y señalado mediante balizas luminicas Dispone de una guía o elemento horizontal inferior que pueda ser detectado por personas con discapacidad visual		NO PROCEDE
	Altura del pasamano continuo	≥ 0,90 m	NO PROCEDE
	Anchura libre de obstáculos Altura libre de obstáculos	≥ 1,80 m ≥ 2,20 m	
<input type="checkbox"/> Itinerario alternativo	Desniveles salvados por rampas o planos inclinados con pendientes según art. 22 del Reglamento, y nunca superiores a un 10%		NO PROCEDE
Señalización	En el caso de que la señalización de obras y actuaciones invadan el itinerario peatonal accesible, se utilizará un pavimento táctil direccional provisional de 40 cm de fondo que sirva de guía a lo largo del recorrido. Fondo (F)	40 cm	NO PROCEDE
<input type="checkbox"/> Contenedores de obra	Anchura de la franja de señalización con pintura reflectante, ubicada en el contorno superior	≥ 10 cm	NO PROCEDE

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	114/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



**ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS (T.I. CAP. I. Sección 5ª)**

**RESERVAS DE PLAZAS**

(D.293/2009, art. 29; Orden VIV/561/2010, art. 35 y 43)

	NORMA	PROYECTO
Número de plazas de aparcamiento en espacios o vías públicas reservadas para personas con movilidad reducida, en zonas de estacionamiento de concurrencia pública en superficie, de titularidad pública o privada siempre que se destinen a uso colectivo o concurrencia de público. El cómputo de estas plazas será independiente de las destinadas a residencia o lugares de trabajo.	1 cada 40 ó fracción	CUMPLE

**CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS PLAZAS RESERVADAS**

(D.293/2009, art. 30; Orden VIV/561/2010, art. 35 y 43)

	NORMA	PROYECTO
Situadas lo más cerca posible de:	-Puntos de cruce entre itinerarios peatonales accesibles e itinerarios de vehículos, garantizando la seguridad en la transferencia hacia el itinerario peatonal. En su caso, incorporar el vado con las características exigibles a éstos. -Entrada accesible de edificios de uso y concurrencia pública -Centros de medios de transportes públicos -Servicios públicos	Sí
Acceso desde zona de transferencia a itinerario peatonal accesible	<input checked="" type="checkbox"/> Mediante los puntos de cruce entre itinerarios peatonales e itinerarios de vehículos (paso de peatones). <input type="checkbox"/> Mediante la incorporación de un vado a la zona de transferencia	Sí
Señalización de las plazas	De forma visible con el Símbolo Internacional de Accesibilidad (SIA)	Sí
	Verticalmente Horizontalmente con pintura antideslizante (que podrá adaptarse a las peculiaridades paisajísticas del entorno)	Sí
	Prohibición de aparcar a otros vehículos en las plazas	Sí
Señalización de itinerarios	Con el Símbolo Internacional de Accesibilidad (SIA) a los itinerarios peatonales accesibles de acceso a las plazas	Sí
Dimensiones de las plazas	<input type="checkbox"/> Plaza en batería o semibatería	5,00 x 2,20 m + zona lateral de transferencia (1,50m) y longitud, la de la plaza
	<input checked="" type="checkbox"/> Plaza en línea	5,00x 2,20 m+ zona posterior de transferencia (1,50m)
Zona de aproximación y transferencia	Anchura (se puede compartir con más de una plaza cuando están en batería)	≥ 1,50 m
	Se comunica de forma accesible con un itinerario peatonal	NO PROCEDE
Zonas de estacionamientos	Cuentan con un acceso peatonal y un itinerario peatonal que comunica las plazas reservadas con la vía pública	Sí

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	115/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



**PAVIMENTOS (T.I. CAP. I. Sección 6ª)**

**PAVIMENTOS EN PLAZAS, ESPACIOS LIBRES E ITINERARIOS PEATONALES**

(Decreto 293/2009, art. 31; Orden VIV/561/2010, art. 11)

		NORMA	PROYECTO
Duros y estables Antideslizantes, en seco y mojado Carecen de excesos de brillo Son indeformables (excepto en zonas de juegos infantiles, actividades deportivas, etc) Están firmemente fijados Carecen de cejas y rebordes entre las piezas. Continuos y sin resaltes Carecen de elementos sueltos (prohibido el uso de grava suelta) Incluyen variaciones de color y textura			CUMPLE
En itinerarios peatonales: Pavimento táctil indicador.	Material antideslizante		CUMPLE
	Fácil detección de información mediante el pie o bastón blanco		
	Franjas de orientación  Contrasta cromáticamente con el suelo circundante		
Tipos de pavimento táctil indicador	Indicador direccional (de itinerario y señalización de cambios de nivel). Piezas o materiales con acabado continuo de acanaladuras rectas y paralelas con profundidad máxima de 5 mm		CUMPLE
	Indicador de advertencia o puntos de peligro. Piezas de botones de forma troncocónica y altura máxima 4mm formando una retícula ortogonal orientada en el sentido de la marcha.		CUMPLE
Para señalar cruces o puntos de decisión	Piezas de pavimento liso en espacio de intersección del cruce de dos o más franjas de encaminamiento.		CUMPLE
	Piezas en inglete en cambios de dirección a 90º		CUMPLE

**REJILLAS, ALCORQUES Y TAPAS DE REGISTROS**

(Decreto 293/2009, art. 32; Orden VIV/561/2010, art. 12)

		NORMA	PROYECTO
Situadas de manera que no invadan itinerario peatonal accesible, salvo en aquellos casos en los que deban colocarse en plataforma única o próximas a la línea de fachada o parcela.			Sí
Enrasadas con el pavimento circundante			Sí
Fabricados con materiales resistentes a la deformación			Sí
Distancia a los límites laterales externos del paso peatonal, cuando se sitúa en la cota inferior de un vado			CUMPLE
<input checked="" type="checkbox"/> Aberturas	<input type="checkbox"/> En calzadas	Diámetro del círculo que puede inscribirse en los huecos	≤ 2,5 cm
	<input type="checkbox"/> En áreas peatonales	Formando vacíos longitudinales orientados en sentido transversal a la dirección de la marcha.	CUMPLE
		Diámetro del círculo que puede inscribirse en los huecos	≤ 1 cm
<input checked="" type="checkbox"/> Alcorques	<input type="checkbox"/> Cubiertos por rejillas, según apartado anterior  <input type="checkbox"/> Rellenos con material compactado, enrasado con pavimento circundante		CUMPLE

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	Firmado	<b>Fecha y hora</b>	20/02/2023 14:47:21
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	<b>Página</b>	116/304		
<b>Observaciones</b>					
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>				



**JARDINERÍA (T.I. CAP. I. Sección 7ª)**

**ELEMENTOS VEGETALES**

(D.293/2009, art. 33; Orden VIV/561/2010, art. 12 y 18)

		NORMA	PROYECTO
Salvo en zonas terrazas, los alcorques de árboles en itinerarios peatonales se cubren con rejillas u otros elementos resistentes con las características de las rejillas y registros			Sí
Árboles y arbustos en itinerario peatonal	Los árboles, arbustos, plantas ornamentales y las ramas de la especies péndulas quedan fuera del itinerario peatonal accesible		Sí
	Altura de las ramas o partes inferiores de árboles situados junto a un itinerario peatonal y emplazados de forma aislada.	≥ 2,20 m	CUMPLE

**PARQUES, JARDINES, PLAZAS Y ESPACIOS PÚBLICOS URBANOS (T.I. CAP. I. Sección 8ª)**

**REQUISITOS GENERALES**

(D.293/2009, art. 34 y 56; Orden VIV/561/2010, art. 7 y 26 )

		NORMA	PROYECTO
Todas las instalaciones, actividades y servicios disponibles están conectados entre sí y con los accesos mediante itinerario peatonal accesible			Sí
Los caminos o sendas destinadas al tránsito de personas cumplen las condiciones establecidas para los itinerarios peatonales			Sí
En itinerarios de tierra apisonada con grado de compactación ≥ 90% proctor modificado			Sí
Carecen de gravas, tierra o arenas sueltas			Sí
<input type="checkbox"/> En itinerarios peatonales, áreas de estancias o descanso para viandantes	Dotación de bancos	Un banco por agrupación o uno de cada cinco bancos o fracción diferenciados cromáticamente del entorno.  Franja libre de obstáculos frente banco que no invada el itinerario peatonal accesible. 0,60 m  Área libre de obstáculos en uno de los laterales del banco no coincidente con el itinerario peatonal accesible. Ø ≥ 1,50 m.	CUMPLE
	Distancia entre áreas	≤ 50 m	CUMPLE
Señalización	En accesos	Itinerarios peatonales accesibles  Servicios e instalaciones  Ubicación de áreas y servicios existentes	CUMPLE
	En itinerarios	Direcciones de los recorridos	CUMPLE
		Las salidas	CUMPLE
	Se señalizan con el Símbolo Internacional de Accesibilidad (SIA) los itinerarios peatonales accesibles cuando existan itinerarios alternativos no accesibles		CUMPLE
	<input type="checkbox"/> Mapas, planos o maquetas táctiles	Indicación espacios accesibles e itinerarios más utilizados	CUMPLE
		Libre de obstáculos o protección	CUMPLE
		Situado en zona acceso principal. Altura 0,90≤H≤1,20m	CUMPLE
Representación gráfica en relieve y contraste texturas		CUMPLE	
<input type="checkbox"/> Los espacios o elementos que suponen riesgos graves para personas con discapacidad		CUMPLE	

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	117/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



**SECTORES DE JUEGOS**  
(D.293/2009, art. 34bis; Orden VIV/561/2010, art. 8)

		NORMA	PROYECTO	
Sectores de juego	Estarán conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales accesibles		CUMPLE	
	Los elementos de juego, ya sean fijos o móviles, de carácter temporal o permanente, permitirán la participación, interacción y desarrollo de habilidades de todas las personas.			
	Contraste de texturas y color entre los juegos y el entorno			
	Mesas de juego accesibles	Anchura del plano de trabajo	≥ 0,80 m	CUMPLE
		Altura	≤ 0,85 m	CUMPLE
Espacio libre inferior mínimo (altura x anchura x fondo)		70 x 80 x 50 cm	CUMPLE	
Diámetro libre de obstáculos de las áreas junto a elementos de juego (no invaden itinerario peatonal accesible)		Ø ≥ 1,50 m	CUMPLE	

**ESPACIOS Y PLAZAS RESERVADOS**  
(D.293/2009, art. 35, 76; Orden VIV/561/2010, art. 6)

		NORMA	PROYECTO	
<input type="checkbox"/> Cuando se disponen butacas, sillas o asientos	Número de espacios reservados para personas usuarias de silla de ruedas debidamente señalizados.	1 cada 40 ó fracción	NO PROCEDE	
	Espacio libre entre filas de butacas	≥ 0,50 m		
	Espacios reservados para personas usuarias en silla de ruedas	Junto al itinerario peatonal accesible		NO PROCEDE
		Junto a vías de evacuación accesibles		
	<input type="checkbox"/> En cines, en el tramo comprendido entre las filas de la zona central o superior	Superficie reservada horizontal y a nivel con los accesos		NO PROCEDE
	Espacios reservados en asientos en graderío: (espacio para silla de ruedas)	Junto a los accesos a los distintos niveles de las gradas		NO PROCEDE
		Junto al itinerario peatonal accesible		
	Características del espacio reservado para personas usuarias de silla de ruedas	Junto a una vía de evacuación de anchura ≥ 1,20 m y al mismo nivel que ésta.		
		Dimensión mínima 1,00 x 1,50 m		NO PROCEDE
Cuenta con zonas preferentes para personas con dificultades visuales	Señalizado con el Símbolo Internacional de Accesibilidad (SIA)			
	Integrados con el resto de los asientos			
Las zonas destinadas a personas con dificultades auditivas disponen de bucle de inducción o sistema alternativo			NO PROCEDE	
<input type="checkbox"/> Diferencia cota entre sala y tarima	Se resuelve con escalera y rampa o ayuda técnica		NO PROCEDE	

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	118/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



**PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL (T.I. CAP. I. Sección 9ª):**

**ACCESOS A APARCAMIENTOS Y PARADAS DE TRANSPORTE PÚBLICO**

(D.293/2009, art. 37; Orden VIV/561/2010, art. 9)

		NORMA	PROYECTO
<input type="checkbox"/> Desde zonas de aparcamiento próximas a la playa	Itinerario peatonal accesible	<input type="checkbox"/> Hasta paseo marítimo o sendero peatonal	NO PROCEDE
<input type="checkbox"/> Desde paradas de transporte público próximas a la playa		<input type="checkbox"/> Hasta las vías de acceso a las playas	NO PROCEDE

**PASEOS MARÍTIMOS O SENDEROS PEATONALES**

(D.293/2009, art. 38; Orden VIV/561/2010, art. 9)

		NORMA	PROYECTO
Cumplen todos los requisitos de los itinerarios peatonales			NO PROCEDE
El mobiliario urbano es accesible			NO PROCEDE
Las instalaciones, edificios y establecimientos, de carácter permanente, temporal o efímero, son accesibles			NO PROCEDE

**ACCESOS A LAS PLAYAS**

(D.293/2009, art. 39; Orden VIV/561/2010, art. 9)

		NORMA	PROYECTO
Itinerario alternativo accesible a cualquier acceso a la playa desde: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ El paseo marítimo</li> <li>▪ El sendero peatonal</li> <li>▪ El margen de carretera</li> <li>▪ Aceras</li> <li>▪ Otras infraestructuras</li> </ul>			NO PROCEDE
En casos de varios accesos, los accesibles se señalizan con el Símbolo Internacional de Accesibilidad (SIA)			NO PROCEDE
Se disponen pasarelas que reúnen las debidas condiciones de seguridad y estabilidad, para salvar diferencias de nivel			NO PROCEDE

**ITINERARIOS ACCESIBLES SOBRE LA ARENA DE LA PLAYA**

(D.293/2009, art. 40; Orden VIV/561/2010, art. 9)

		NORMA	PROYECTO	
Itinerario accesible desde todo punto de playa accesible hasta la orilla del mar	Superficie horizontal al final del itinerario	1,80 x 2,50 m	NO PROCEDE	
	Anchura libre	≥ 1,80 m	NO PROCEDE	
	Pendiente	Longitudinal	≤ 6%	NO PROCEDE
		Transversal	≤ 2%	NO PROCEDE
	Realizados con materiales que tienen un coeficiente de transmisión térmica adecuado para caminar descalzo  El itinerario es de tipo fijo en el tramo de la playa que queda por encima de la línea de la pleamar  El itinerario se completa con tramos no fijos de características apropiadas para alcanzar la orilla del mar, cuando esto es posible.			NO PROCEDE
Espacio libre de obstáculos	Desde el final del itinerario hasta la orilla para garantizar acceso en silla de ruedas		NO PROCEDE	
Los itinerarios accesibles están conectados con las zonas de servicios tales como aseos, duchas, bares, zonas de hamacas, sombrillas, otras			NO PROCEDE	

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	119/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



**VESTUARIOS, DUCHAS Y ASEOS**  
(D.293/2009, art. 41; Orden VIV/561/2010, art. 9 y 34)

NORMA      PROYECTO

<input type="checkbox"/> Dotación de vestuarios, duchas y aseos accesibles por cada agrupación	1 cada agrupación	NO PROCEDE
--	-------------------	------------

**ESPACIOS NATURALES ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL (T.I. CAP. I. Sección 10ª)**

**ACCESO A APARCAMIENTOS Y PARADAS DE TRANSPORTE PÚBLICO**  
(D.293/2009, art. 44, )

NORMA      PROYECTO

Itinerario peatonal accesible	<input type="checkbox"/> Desde las plazas reservadas en zona de aparcamiento hasta el acceso accesible	NO PROCEDE
	<input type="checkbox"/> Desde las paradas de transporte público hasta el acceso accesible	

**ACCESOS**  
(D. 293/2009, art. 45)

NORMA      PROYECTO

Número de accesos accesibles (ver Sección 2ª )	≥ 1	NO PROCEDE
Anchura libre de obstáculos	≥ 1,20 m	
Altura libre de obstáculos	≥ 2,20 m	
Carece de escalón aislado		NO PROCEDE
<input type="checkbox"/> Si existe escalera, se complementa con una rampa		NO PROCEDE

**ITINERARIOS ACCESIBLES**  
(D. 293/2009, art. 47)

NORMA      PROYECTO

Número de itinerarios accesibles (ver Sección 2ª )	≥ 1	TODOS
El itinerario conecta la entrada accesible con Equipamientos e infraestructuras Edificios Instalaciones y dotaciones Servicios de uso público		CUMPLE
El itinerario permite realizar a las personas con movilidad reducida un recorrido interior por los espacios naturales y sus elementos singulares En caso de varios itinerarios, el accesible se señala con el Símbolo Internacional de Accesibilidad (SIA)		CUMPLE
Pavimento	Duro Antideslizante Sin resaltes Grado de compactación de las tierras en itinerarios peatonales de tierra ≥ 90% del proctor modificado	CUMPLE
<input type="checkbox"/> Rejilla y tapas de registro	Enrasadas con el plano superior del pavimento	CUMPLE

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	120/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		





**TÍTULO I. CAPÍTULO II. MOBILIARIO URBANO Y SEÑALIZACIONES**

**MOBILIARIO URBANO (T.I. CAP. II. Sección 1ª)**

**NORMAS GENERALES DE UBICACIÓN Y DISEÑO**  
(D.293/2009, art. 48; Orden VIV/561/2010, art. 25 y 41)

	NORMA	PROYECTO
Distancia al límite entre el bordillo y la calzada a la que se dispondrá el mobiliario urbano	≥ 0,40 m	CUMPLE
Alineados preferentemente junto a la banda exterior de la acera		
Altura del suelo a la que se deberán detectar los elementos de mobiliario urbano.	≥ 0,15 m	
Altura de los elementos salientes adosados a la fachada	H ≥ 2,20 m	
Los elementos no presentan salientes de más de 10 cm y se asegura la inexistencia de cantos vivos		CUMPLE
Su instalación no invade el itinerario peatonal accesible		

**ELEMENTOS DE SEÑALIZACIÓN E ILUMINACIÓN**  
(D.293/2009, art. 49; Orden VIV/561/2010, art. 31, 41, 42 y 44)

	NORMA	PROYECTO
En todos los puntos de cruce se deberá incluir la información de nombres de calles. La numeración de cada parcela o portal deberá ubicarse en un sitio visible. El diseño y ubicación de las señales deberá ser uniforme en cada municipio o población		Sí
Elementos verticales en la vía pública: postes, anuncios, puntos de información, etc.	Anchura libre restante	≥ 1,80 m
	Se sitúan junto a la banda exterior de la acera a una distancia mínima del bordillo ≥ 0,40 m.	
	Se agrupan en el mínimo número de soportes y se ubican junto a la banda exterior de la acera	
	<input type="checkbox"/> En itinerarios estrechos Adosados a fachada o junto a alineación <input type="checkbox"/> La invasión de la anchura de la acera por el saliente en toda su longitud ≤ 10 cm <input type="checkbox"/> Placas y elementos volados > 10 cm. Altura de borde inferior de los salientes ≥ 2,20 m	NO PROCEDE
Altura del borde inferior de placas y elementos volados	≥ 2,20 m	CUMPLE

**KIOSCOS, TERRAZAS DE BARES Y ELEMENTOS E INSTALACIONES SIMILARES**  
(D.293/2009, art. 50; Orden VIV/561/2010, art. 33 y 41)

	NORMA	PROYECTO
Su ubicación permite el tránsito sin invadir ni alterar el itinerario peatonal		NO PROCEDE
Permiten la aproximación frontal de una persona en silla de ruedas		
La superficie ocupada por las terrazas de bares e instalaciones similares en las áreas de uso peatonal deberá ser detectable por personas con discapacidad visual		
Altura de los elementos salientes que interfieran en el itinerario peatonal, tales como vitrinas, marquesinas, toldos o espacios análogos.	≥ 2,20 m	NO PROCEDE
Altura de la información básica	1,45 ≤ H ≤ 1,75m	
<input type="checkbox"/> Mostrador de atención al público	Características de un tramo en los mostradores de atención al público	
	Longitud	≥ 0,80 m
	Altura	0,70 ≤ H ≤ 0,75m
	Hueco en su parte inferior libre de obstáculos para aproximación de una silla de ruedas	NO PROCEDE

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	Firmado	<b>Fecha y hora</b>	20/02/2023 14:47:21
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	<b>Página</b>	121/304		
<b>Observaciones</b>					
<b>Url De Verificación</b>	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==				



**SEMÁFOROS**

(D.293/2009, art. 51; Orden VIV/561/2010, art. 23 y 42)

NORMA      PROYECTO

Lo más cerca posible a la línea de detención de vehículos			NO PROCEDE
Los semáforos que pueden ser activados por pulsadores dispondrán de señal acústica de cruce con las siguientes características:			NO PROCEDE
<input checked="" type="checkbox"/> Pulsadores manuales	Altura	$0,90 \leq H \leq 1,20m$	NO PROCEDE
	Distancia límite externo del paso peatones	$\leq 1,50m$	
	Diámetro pulsador	$\geq 4 \text{ cm}$	
Tono o mensaje de voz de confirmación acompañado con información textual			NO PROCEDE
Junto al pulsador o grabado en este se dispone una flecha en sobrerrelieve de 4 cm de longitud marcando dirección cruce			
Carece de obstáculos en su aproximación			
<input checked="" type="checkbox"/> Pasos de peatones regulados con semáforos con dispositivos sonoros	Sistema de funcionamiento	<input type="checkbox"/> Sistema de mando a distancia <input type="checkbox"/> Abierto total <input type="checkbox"/> Sometido a franja horaria	NO PROCEDE
	Cada par de emisores se encuentran enfrentados El tono de la señal no queda enmascarado ni reproduce sonidos que puedan inducir a confusión Volumen autoajustable según sonido ambiente (tráfico, obras, etc.) Señal sonora diferenciada para avisar del fin de ciclo del paso La fase de intermitencia tiene un tiempo de paso suficiente para permitir a una persona alcanzar desde el centro de la calzada hasta la acera o isleta		NO PROCEDE
<input type="checkbox"/> Zonas peatonales con peligro por paso de vehículos de emergencia	Dotados de un dispositivo de emisión de señales luminosas y acústicas activadas automáticamente en caso de salida o llegada de vehículo de emergencia		NO PROCEDE

**MÁQUINAS EXPENDEADORAS E INFORMATIVAS, CAJEROS AUTOMÁTICOS, TELÉFONOS PÚBLICOS Y OTROS ELEMENTOS QUE REQUIERAN MANIPULACIÓN**

(D.293/2009, art. 52; Orden VIV/561/2010, art. 32 y 47)

NORMA      PROYECTO

Características comunes	Accesibles en cuanto a diseño y ubicación. Permiten la aproximación frontal Accesible desde el itinerario peatonal con espacio de uso frontal de $\varnothing \geq 1,50 \text{ m}$ sin invadir dicho itinerario peatonal Información principal incorpora macrocaracteres, altorrelieve y braille, con dispositivos de información sonora Incorpora imágenes o ilustraciones sobre su utilización		NO PROCEDE
	Altura dispositivos manipulables Altura de la pantalla Inclinación de la pantalla	$0,70 \leq H \leq 1,20m$ $1,00 \leq H \leq 1,40m$ $15^\circ - 30^\circ$	NO PROCEDE
Teléfonos públicos	Punto en relieve en el número 5. Todas las teclas incorporan un sistema audible y subtítulado de confirmación de la pulsación. Teclas de marcación sobreelevadas. Volumen del auricular ajustable		NO PROCEDE

<b>Código Seguro De Verificación</b>	Dispositivo para enviar mensajes de texto	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Jose Carlos Lanza Diaz	Firmado	08/09/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>	Dispositivo para enviar mensajes de texto hueco libre debajo (con ancho y fondo que permita la aproximación)	<b>Página</b>	122/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



**PAPELERAS, BUZONES Y OTROS ELEMENTOS ANÁLOGOS**  
(D.293/2009 art. 54; Orden VIV/561/2010 art. 28)

		NORMA	PROYECTO
Son accesibles en cuanto a diseño y ubicación. No interfieren el tránsito peatonal			CUMPLE
Coloración estable y contrastada con el entorno			
Altura de las bocas	Papeleras	$0,70 \leq H \leq 0,90m$	CUMPLE
	Buzones	$0,70 \leq H \leq 1,20m$	CUMPLE

**FUENTES BEBEDERAS**  
(D.293/2009, art. 55; Orden VIV/561/2010, art. 27)

		NORMA	PROYECTO
Al menos un grifo o caño accesible a personas usuarias en silla de ruedas		$0,70 \leq H \leq 0,90m$	NO PROCEDE
Área de utilización libre de obstáculos o bordes en la que se pueda inscribir una circunferencia de		$\varnothing \geq 1,50 m$	
Mecanismo accesibles y manejables por personas con problemas de manipulación			NO PROCEDE
Franja de pavimento circundante a los elementos más salientes	Dimensión	$\geq 0,50 m$	NO PROCEDE
	Distinta textura o material		NO PROCEDE
Rejilla de evacuación, sumidero u otros que resuelven la acumulación de agua			NO PROCEDE

**CABINAS DE ASEO PÚBLICO ACCESIBLES**  
(D.293/2009, art. 55bis; Orden VIV/561/2010, art. 34 y 43)

		NORMA	PROYECTO
Dotación	1 cada 10 ó fracción		NO PROCEDE
Ubicación	Comunicadas con el itinerario peatonal accesible		NO PROCEDE
Exterior de las cabinas de aseo	Círculo libre de obstáculos frente a la puerta de acceso no barrido por la puerta de acceso. Este espacio en ningún caso coincidirá con el itinerario peatonal accesible.	$\varnothing 1,50 m$	NO PROCEDE
	Acceso nivelado con itinerario peatonal. Sin resaltes o escalones		NO PROCEDE
Puerta	Anchura libre de paso	$\geq 0,80m$	NO PROCEDE
	Abatible hacia el exterior o corredera		
	Símbolo Internacional de Accesibilidad (SIA) en la puerta o junto a ella Mecanismo de fácil manejo. Posibilita su apertura desde el exterior en caso de emergencia		NO PROCEDE
Interior de la cabina	Círculo libre de obstáculos que se puede inscribir sin ser barrido por las hojas de las puertas	$\varnothing 1,50 m$	NO PROCEDE
	Altura mínima libre	$\geq 2,20 m$	NO PROCEDE
Lavabo	Altura de la cara superior	$\leq 0,85 m$	NO PROCEDE
	Carece de obstáculos en su parte inferior permitiendo el acceso frontal		NO PROCEDE
Inodoro	Barra de apoyo fija en el lateral junto a la pared y una barra de apoyo abatible junto al espacio de transferencia		NO PROCEDE
	Dimensión de espacio libre lateral de transferencia	$\geq 0,80 m$	NO PROCEDE
	Altura del asiento del inodoro	$0,45 \leq H \leq 0,50m$	
	Altura del sistema de descarga accesible	$\leq 0,95 m$	
	Barras de apoyo	Altura $0,70 \leq H \leq 0,75m$ Longitud (L) $L \geq 0,70 m$	NO PROCEDE
<input type="checkbox"/> Ducha	Área utilización nivelada con el suelo circundante		NO PROCEDE
	Asiento de 0,40 x 0,40 m ubicado a una altura H	$0,45 \leq H \leq 0,50m$	NO PROCEDE
	Espacio lateral al asiento para transferencia	$\geq 0,80 m$	
Mecanismos de accionamiento lavabos y	Pulsadores de palanca o de fácil manejo		NO PROCEDE

<b>Código Seguro De Verificación</b>	365-SPB-011114-E-1-00000000	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Diaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	123/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tgPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tgPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



**BANCOS**  
(D.293/2009, art. 56; Orden VIV/561/2010, art. 26)

		NORMA	PROYECTO
Dotación de bancos adaptados	≥ 1/5 de los bancos o fracción. Mínimo, 1 unidad cada agrupación		
Los bancos se diferencian cromáticamente de su entorno			CUMPLE
Diseño ergonómico			
Dejan espacio libre a uno de los lados del banco de Ø ≥ 1,50 m, sin coincidir con el itinerario accesible			
Franja libre de obstáculos de 60 cm a lo largo de su parte frontal, sin invadir el itinerario accesible			
Ubicación	A lo largo de paseos o sendas		CUMPLE
	Lo más cerca posible a los accesos y zonas de recreo		
Asiento	Altura	40 ≤ H ≤ 45 cm	CUMPLE
	Profundidad	40 ≤ H ≤ 45 cm	
Respaldo y reposabrazos	Cuenta con respaldo y reposabrazos en ambos extremos		CUMPLE
	Altura del respaldo respecto del asiento	40 ≤ H ≤ 50 cm	CUMPLE
	Altura de los reposabrazos respecto del asiento	18 ≤ H ≤ 20 cm	
	Ángulo máximo de inclinación asiento-respaldo	≤ 105°	
Dimensión del soporte firme en respaldo a la altura de la región lumbar	≥ 15 cm		

**BOLARDOS**  
(D.293/2009, art. 57; Orden VIV/561/2010, art. 29)

		NORMA	PROYECTO
Altura		0,75 ≤ H ≤ 0,90m	NO PROCEDE
Ancho o diámetro		Ø ≥ 10 cm	
Distancia entre bolardos		≥ 1,20 m	
La distancia entre bolardos no se reduce en los cruces			NO PROCEDE
En aceras se sitúan en el tercio exterior siempre que la anchura de paso libre restante sea:		≥ 1,80 m	NO PROCEDE
Diseño redondeado, sin aristas vivas y de color que contraste con el pavimento en toda la pieza o al menos en su parte superior			NO PROCEDE
Señalizados con una franja de pintura reflectante (o cualquier otro material que cumpla igual función) en coronación y en el tramo superior del fuste, asegurando su visibilidad en horas nocturnas.			
Alineados sin estar unidos por cadenas, ni invaden el itinerario peatonal accesible			
No se emplean bolas, horquillas u otros elementos de dificultosa detección.			

**PARADAS DE AUTOBUSES**  
(D.293/2009, art. 58; Orden VIV/561/2010 art. 36 y 43)

		NORMA	PROYECTO
Información básica	Línea y número de autobuses de la parada		NO PROCEDE
	Plano situacional y de recorrido de las líneas de fácil comprensión		
	Altura medida desde el suelo	1,45 ≤ H ≤ 1,75m	
Se indican con Símbolo Internacional de Accesibilidad (SIA) las paradas accesibles en las que existe un servicio permanente de vehículo adaptado			NO PROCEDE
<input type="checkbox"/> Marquesina	Altura libre bajo la marquesina	≥ 2,20 m	NO PROCEDE
	Próximas al itinerario peatonal accesible sin invadirlo y conectadas a él.		NO PROCEDE
<input type="checkbox"/> Se cumple además con lo regulado en el Real Decreto 1544/2007, 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad			NO PROCEDE

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	124/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



**CONTENEDORES PARA RECOGIDA DE RESIDUOS**  
(D.293/2009, art. 59; Orden VIV/561/2010, art. 28)

		NORMA	PROYECTO
Disponen de un espacio fijo de ubicación independientemente de su tiempo de permanencia en la vía pública.			NO PROCEDE
Comunicados con el itinerario peatonal accesible sin que este quede invadido por el área destinada a su manipulación.			NO PROCEDE
Contenedores enterrados	Altura de la boca o elementos que requieran manipulación	$0,70 \leq H \leq 0,90$ m	NO PROCEDE
	Sin cambios de nivel en el pavimento circundante		NO PROCEDE
Contenedores no enterrados	Altura de la parte inferior de la boca	$\leq 1,40$ m	NO PROCEDE
	Altura de los elementos manipulables	$\leq 0,90$ m	NO PROCEDE

**INFORMACION, SEÑALIZACION E ILUMINACION EN ESPACIOS URBANOS (T.I. CAP. II. Sección 2ª)**

**CONDICIONES DE SEÑALIZACIÓN**

(D.293/2009, art. 59 bis; Orden VIV/561/2010, art. 40, 41 y 42)

		NORMA	PROYECTO
Todo sistema de señalización y comunicación que contenga elementos visuales, sonoros o táctiles, incorpora criterios de diseño que garanticen el acceso a la información y comunicación básica y esencial a todas las personas			CUMPLE
Los espacios y equipamientos disponen de señalización direccional que garantiza la lectura desde los itinerarios peatonales			CUMPLE
Señalización de superficies vidriadas	<input type="checkbox"/> Dos bandas horizontales opacas, de color vivo y contrastado con el fondo abarcando toda la superficie vidriada <p align="center">Anchura de las bandas <math>5 \leq A \leq 10</math>cm                      Altura banda inferior <math>0,85 \leq H \leq 1,10</math>m                      Altura banda superior <math>1,50 \leq H \leq 1,70</math>m</p> <input type="checkbox"/> Otros elementos informativos que garanticen su detección (en sustitución de la señalización) <input type="checkbox"/> Existe mobiliario detectable a todo lo largo de dichas superficies (en sustitución de la señalización) <input type="checkbox"/> Existen montantes separados a 0,60 m como máximo (en sustitución de la señalización) <input type="checkbox"/> La superficie acristalada cuenta con un travesaño en toda su longitud situado a una altura entre 0,85 y 1,10 m (en sustitución de la señalización)		CUMPLE
Salidas de emergencia en establecimientos de pública concurrencia	Sistema de señalización acústica y visual perceptible desde itinerario peatonal accesibles y conectado a sistema general de emergencia del establecimiento En caso de vehículos de emergencia: sistema conectado a semáforos instalados en el entorno inmediato que se activará de forma automática en caso de salida o llegada de un vehículo de emergencia		CUMPLE
Señalización con Símbolo Internacional de Accesibilidad (SIA)	Itinerarios peatonales accesibles, cuando existan itinerarios alternativos no accesibles Plazas de aparcamientos reservadas y sus itinerarios peatonales de acceso Cabinas de aseo público accesibles Paradas de transporte público accesibles		CUMPLE

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	125/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



**CONDICIONES DE INFORMACIÓN**  
(D.293/2009, art. 59bis 2; Orden VIV/561/2010 art. 25, 41 y 42 )

		NORMA	PROYECTO
En todo itinerario peatonal accesible existe información necesaria para orientarse y localizar distintos espacios y equipamientos de interés.			CUMPLE
<input type="checkbox"/> Rótulos, carteles y plafones informativos	Información concisa, básica y con símbolos sencillos		CUMPLE
	Situado en lugares bien iluminados a cualquier hora, evitando sombras y reflejos Se evitarán obstáculos, cristales u otros elementos que dificulten su fácil lectura Inclinación si se colocan en plano horizontal entre 30° y 45° El tipo de fuentes a utilizar es el Sans Serif El rótulo contrastará cromáticamente con el paramento sobre el que esté ubicado. El color de base será liso y el material no producirá reflejos.		
	Altura legible de las pantallas informativas que no requieran manipulación	1,60 m	CUMPLE
<input type="checkbox"/> Señalización e información táctil	Se utiliza braille y señalización en alto relieve cuando estén situados en la zona ergonómica de interacción del brazo ( Paramentos verticales $1,25 \leq H \leq 1,75m$ , Planos horizontales $0,90 \leq H \leq 1,25m$ )		CUMPLE
	Simbolos y pictogramas de fácil compresión (UNE 1-142-90)		
	Los pictogramas indicadores de accesibilidad seguirán la norma ISO 7000:2004		
	Distancia de los caracteres braille respecto al margen inferior izquierdo del rótulo	$1 \leq d \leq 3 \text{ cm}$	CUMPLE
	Altura de los símbolos	$\geq 3 \text{ cm}$	CUMPLE
	Relieve letras	$1 \leq d \leq 5 \text{ mm}$	CUMPLE
	Relieve símbolos	2 mm	
<input type="checkbox"/> Información sonora en zonas de gran concurrencia de público	Disponible también de forma escrita por medio de paneles u otros sistemas visuales perfectamente visibles.		CUMPLE
<input type="checkbox"/> Mapas, planos o maquetas táctiles.	Indicación espacios accesibles e itinerarios más utilizados		CUMPLE
	Exentos de obstáculos en frente y exento de protección mediante cristales u otros. Representación gráfica en relieve y contraste texturas		
	Situado en zona acceso principal. Altura	$0,90 \leq H \leq 1,20m$	CUMPLE

**CONDICIONES DE ILUMINACIÓN**  
(D.293/2009, art. 59bis 3; Orden VIV/561/2010 art. 25 y 41)

		NORMA	PROYECTO
Las luminarias se colocan uniformemente y en línea en el espacio de uso peatonal para conseguir una iluminación adecuada, especialmente en las esquinas e intersecciones, y una guía de dirección.			Sí
Se resaltan puntos de interés tales como carteles informativos, números, indicadores, planos, etc. utilizando luces directas sobre ellos, sin producir reflejos ni deslumbramientos, para facilitar su localización y visualización			Sí

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	126/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



**DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS QUE INCIDEN EN EL EXPEDIENTE**

Se cumplen todas las disposiciones del Reglamento (Decreto 293/ 2009, de 7 de julio).

No se cumplen todas las disposiciones del Reglamento debido a que se trata de obras donde concurren las siguientes circunstancias:

- Se trata de obras a realizar en espacios públicos, infraestructuras, urbanizaciones, edificios, establecimientos o instalaciones existentes, o de alteraciones de usos o de actividades de los mismos.
- Las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción, o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, imposibilitan el total cumplimiento de la presente norma y sus disposiciones de desarrollo

Artículo o apartado incumplido(*)	Solución a adoptar

(\*): Se hará constar de forma motivada y detallada aquellos apartados que no se han podido cumplir. Cuando resulte inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se deberán mejorar las condiciones de accesibilidad preexistentes, para lo cual se dispondrán, siempre que sea posible, de las ayudas técnicas recogidas en el Artículo 75 del Reglamento. En tal supuesto, deberá incluirse en la memoria de proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad.

No obstante, la imposibilidad de cumplimiento de determinados artículos del Reglamento y sus disposiciones de desarrollo no exime del cumplimiento del resto de los artículos.

**FECHA Y FIRMA**

En Málaga a Diciembre de 2.022.



Fdo.: MARIO ROMERO GONZALEZ

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	127/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



### 9.3.- ANÁLISIS DE IMPACTO AERONÁUTICO.



<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Jose Carlos Lanzat Diaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	128/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		







# ANÁLISIS DE IMPACTO AERONÁUTICO RELATIVO AL SECTOR SUNC-R-LO.10 PORTILLO EN MÁLAGA



**Versión:** 1

**Fecha:** 04/08/2017

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	129/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		





## ANÁLISIS DE IMPACTO AERONÁUTICO RELATIVO AL SECTOR SUNC-R-LO.10 PORTILLO EN MÁLAGA

Ref: NA135\_1817

Documento: Informe

Versión: 1

Fecha: 04/08/2017

	NOMBRE	FIRMA	FECHA
<b>REALIZADO</b>	<b>Enrique Contreras Alonso</b> Ingeniero Aeroespacial-Diseñador de Procedimientos de Vuelo Navya		Agosto 2017
<b>REVISADO</b>	<b>Olimpia Domínguez Abuín</b> Consultor Aeronáutico-Diseñadora de Procedimientos de Vuelo Navya		Agosto 2017
<b>APROBADO</b> <b>CLIENTE</b>	<b>José María Andérica García</b> Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística. HCP Architecture & Engineering		Agosto 2017



navya™

[www.navya.es](http://www.navya.es)



HCP ARCHITECTURE & ENGINEERING

Código Seguro De Verificación	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
Observaciones		Página	130/304
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



## CONTROL DE CAMBIOS

VERSIÓN	FECHA	PÁGINAS AFECTADAS	CAMBIOS
1	04/08/2017	todas	Primera versión del documento

## CONTROL DISTRIBUCIÓN Y SEGUIMIENTO

COPIAS	VERSIÓN	FECHA	FORMATO	NOMBRE	PUESTO	ORGANIZACIÓN
1	1	04/08/2017	Digital/	José María Andérica		HCP Architecture & Engineering



navya™

www.navya.es



Código Seguro De Verificación	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRAQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
Observaciones		Página	131/304
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRAQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRAQ==</a>		



**CONTENIDO**

1.ANTECEDENTES .....	8
2.OBJETO .....	9
3.SITUACIÓN DE LA PARCELA .....	10
4.RESULTADOS DEL ANÁLISIS .....	13
4.1.RESULTADOS ANÁLISIS SERVIDUMBRES Y OPERACIONES ACTUALES.....	13
4.1.1.CONSTRUCCIONES DE ALTURA PB+7 .....	13
4.1.1.CONSTRUCCIONES DE ALTURA PB+15 .....	15
4.2.ANÁLISIS DE SERVIDUMBRES Y OPERACIONES PREVISTAS .....	20
4.2.1.PLAN DIRECTOR DEL AEROPUERTO DE MÁLAGA .....	20
5.CONCLUSIONES DEL AIA.....	21
ANEXO I.-PUBLICACIÓN AIP.....	23

**ÍNDICE DE IMÁGENES**

Ilustración 3.1. Situación de la parcela respecto del aeropuerto de Málaga .....	10
Ilustración 3.2. Reparto del uso del suelo .....	11

**ÍNDICE DE TABLAS**

Tabla 3.1. Coordenadas y cota máxima del terreno en la parcela .....	11
Tabla 3.2. Alturas y elevaciones previstas para las actuaciones .....	12
Tabla 4.1. Tabla de resultados del análisis de las servidumbres del aeropuerto de Málaga .....	14
Tabla 4.2. Tabla de resultados del análisis de las servidumbres del aeropuerto de Málaga .....	15
Tabla 4.3. Tabla de resultados del análisis de procedimientos instrumentales del aeropuerto de Málaga .....	19
Tabla 4.4. Tabla de resultados del análisis de procedimientos visuales y de emergencia del aeropuerto de Málaga .....	20



navya™

www.navya.es



Código Seguro De Verificación	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
Observaciones		Página	132/304
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



Tabla 5.1. Alturas y elevaciones máximas sin afección a las operaciones..... 21

Tabla 5.2. Alturas y elevaciones máximas sin afección a las operaciones..... 22



navya™

www.navya.es



HCE ARCHITECTURE & ENGINEERING

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	133/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



## **BIBLIOGRAFÍA**

[1]-Decreto 584/1972 de 24 de febrero “*Servidumbres aeronáuticas*”.

[2]-. Real Decreto 297/2013 de 26 de abril. Actualiza a 584/1972.

[3]- AIP España (AMDT 08-17).

[4]- Anexo 6 de la OACI “*Operación de aeronaves*”.

[5]- Anexo 14 de la OACI “*Aeródromos*”.

[6]- Real Decreto 862/2009 de 14 de Mayo “*Normas técnicas de diseño y operación de aeródromos de uso público*”

[7]- Documento 8168 de los PANS OPS de la OACI “*Operación de aeronaves*”.

[8]- Plan Director del Aeropuerto de Málaga

[9]- Real Decreto 1842/2009, de 27 de noviembre, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Málaga.

[10]- Real Decreto 552/2014, de 27 de junio, por el que se desarrolla el reglamento del aire y disposiciones operativas comunes para los servicios y procedimientos de navegación aérea.

[11]- Reglamento (UE) nº 965/2012 de la Comisión de 5 de octubre de 2012 (EASA OPS Partes ARO, ORO, CAT y SPA)

[12]-Plano topográfico escala 1/1.000 (18/07/17)



navya™

www.navya.es



HCE ARCHITECTURE & ENGINEERING

Código Seguro De Verificación	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
Observaciones		Página	134/304
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



**ACRÓNIMOS**

Acrónimo	Significado	Acrónimo	Significado
<b>AESA</b>	Agencia Estatal de Seguridad Aérea	<b>INM</b>	Instituto Nacional de Meteorología
<b>AFIS</b>	Servicio de Información de Vuelo	<b>LOC</b>	Equipo Localizador
<b>AIP</b>	Publicación de Información Aeronáutica	<b>MOC</b>	Margen de Franqueamiento de Obstáculos
<b>ARP</b>	Punto de Referencia de Aeródromo	<b>MSA</b>	Altitud Mínima de Sector
<b>ATZ</b>	Zona de Tránsito de Aeródromo	<b>m.s.n.m.</b>	Medido Sobre el Nivel del Mar
<b>CDA</b>	Aproximación con Descenso Continuo	<b>NDB</b>	Radiofaro No Direccional
<b>CTR</b>	Zona de Control	<b>OACI</b>	Organización de Aviación Civil Internacional
<b>DGAC</b>	Dirección General de Aviación Civil	<b>RWY</b>	Pista de Aeródromo
<b>DME</b>	Equipo Medidor de Distancia	<b>SID</b>	Salida Instrumental Estándar
<b>FAP</b>	Punto de aproximación final	<b>STAR</b>	Llegada Instrumental Estándar
<b>IAC</b>	Carta de Aproximación Instrumental	<b>TACAN</b>	Tactical Air Navigation
<b>IAF</b>	Punto de referencia aproximación Inicial	<b>TMA</b>	Área de Control Terminal
<b>IF</b>	Punto de referencia de aproximación Intermedia	<b>VFR</b>	Reglas de Vuelo Visual
<b>IFR</b>	Reglas de Vuelo Instrumentales	<b>VOR</b>	Radiofaro Omnidireccional VHF
<b>ILS</b>	Sistema de Aterrizaje Instrumental		



navya™

www.navya.es



Código Seguro De Verificación	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRAQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
Observaciones		Página	135/304
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRAQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRAQ==</a>		



## 1. ANTECEDENTES

La gran proliferación de construcciones e instalaciones en áreas próximas a aeropuertos debe hacerse salvaguardando la seguridad en la operación a esos aeropuertos y a la navegación aérea de forma general.

En el Decreto 584/72, de 24 de febrero, modificado por el Real Decreto 297/2013, de 26 de abril, se definen las servidumbres aeronáuticas dentro de las cuales se restringirá la instalación de nuevos obstáculos, y se eliminarán o señalarán los existentes, con el objeto de asegurar la operación en una pista de vuelo.

El Sector SUNC-R-LO.10 Portillo de Málaga que se analiza en este informe, se sitúa dentro del área de influencia del aeropuerto de Málaga, por lo que, de acuerdo a lo indicado en los decretos anteriormente mencionados, se deberá analizar su posible afección a las servidumbres aeronáuticas del citado aeropuerto.

Incluso en caso de detectarse afección por parte de las actuaciones previstas, a las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto, el RD 297-2013 establece que:

*“La Autoridad Nacional de Supervisión Civil o el órgano competente del Ministerio de Defensa, en el ámbito de sus respectivas competencias, podrán autorizar con carácter excepcional la construcción de edificaciones o instalaciones en aquellos casos en que, aun superándose los límites establecidos por las servidumbres aeronáuticas, quede acreditado, a juicio del órgano competente, que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de aeronaves.*

*A tales efectos, los promotores de nuevas actuaciones podrán presentar estudio aeronáutico de seguridad en el que se acredite que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de aeronaves o que se trata de un supuesto de apantallamiento.”*

El presente informe se lleva a cabo como paso previo al citado estudio aeronáutico de seguridad.



navya™

www.navya.es



Código Seguro De Verificación	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
Observaciones		Página	136/304
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		





## 2. OBJETO

El objeto de este documento es el de determinar las afecciones que supondría para las servidumbres aeronáuticas y la operación de aeronaves, las actuaciones previstas en el SUNC-R-L.10 Portillo, como paso previo a la realización de un estudio aeronáutico de seguridad.



navya™

www.navya.es



HCE ARCHITECTURE & ENGINEERING

Código Seguro De Verificación	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
Observaciones		Página	137/304
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



### 3. SITUACIÓN DE LA PARCELA

La parcela sobre la que se pretende actuar se sitúa al noreste del aeropuerto, a una distancia de 2.6 km del umbral más próximo (THR 30) y 3.8 km desde el ARP del aeropuerto.

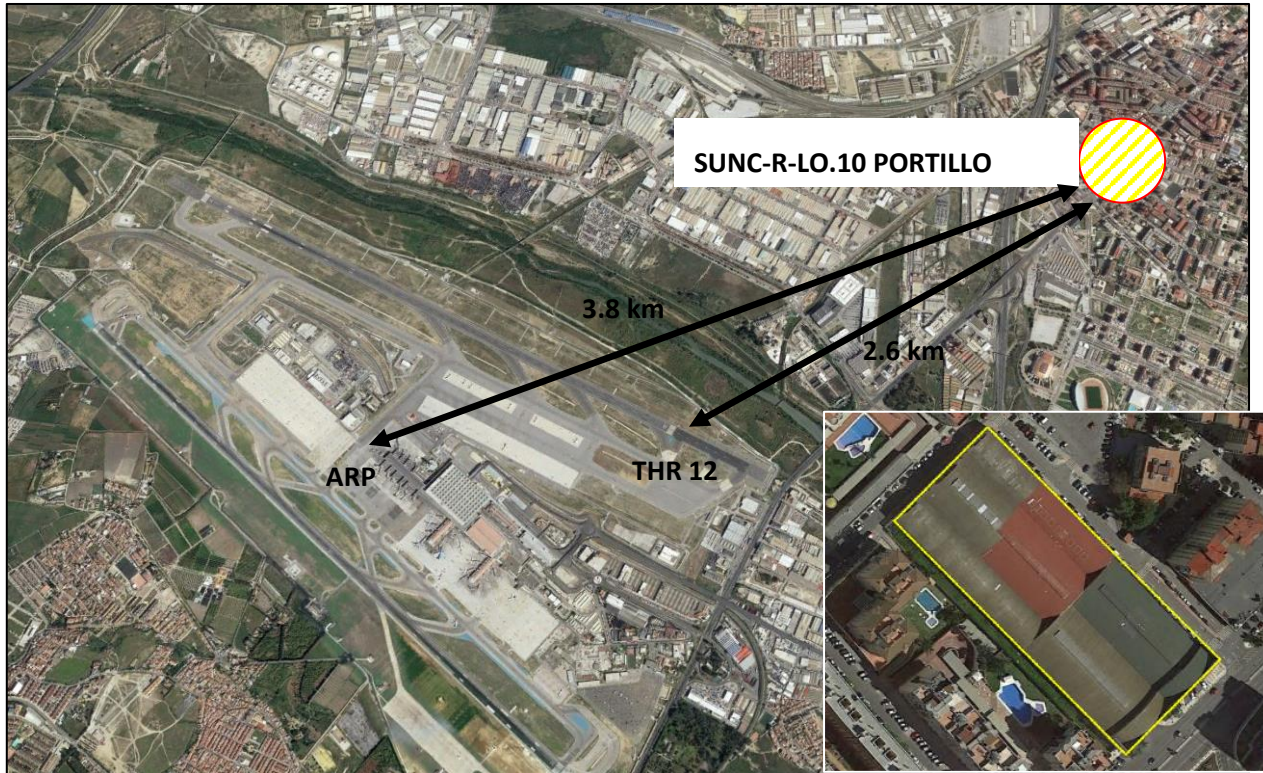


Ilustración 3.1. Situación de la parcela respecto del aeropuerto de Málaga

De acuerdo a la información proporcionada, se pretende construir una zona de uso residencial de altura PB+7 (color rojo) y una de uso terciarios-empresarial de PB+15 (color azul), según se muestra en el esquema facilitado:



navya™

www.navya.es



Código Seguro De Verificación	d8tqPBgz0UWYdFspkQBraQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
Observaciones		Página	138/304
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBraQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBraQ==</a>		



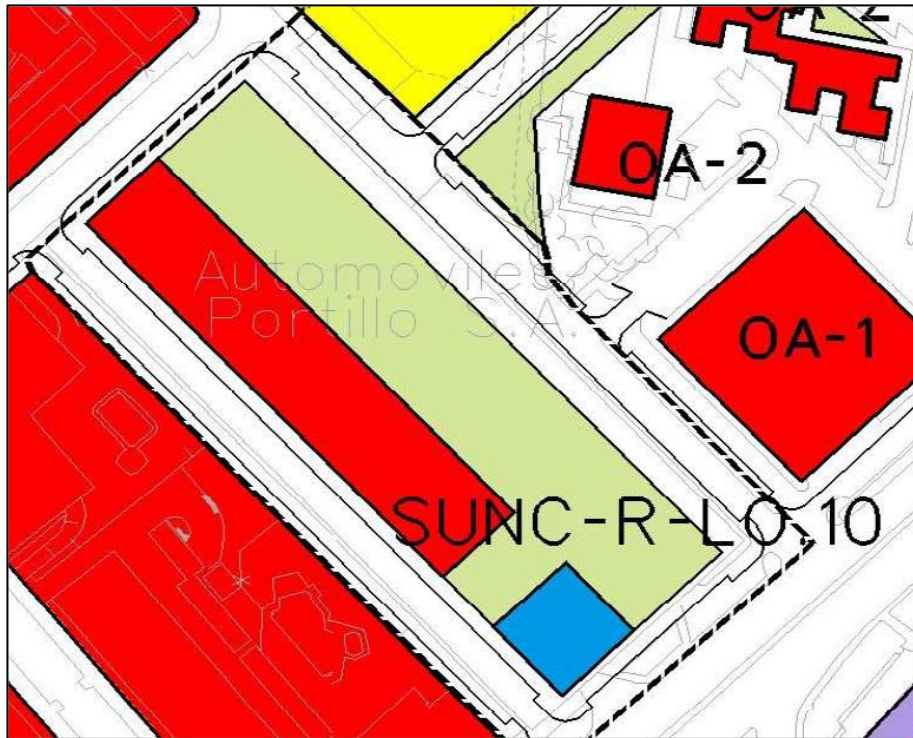


Ilustración 3.2. Reparto del uso del suelo

A continuación, se detallan las coordenadas UTM ETRS89 Huso 30, de la parcela, donde se prevé llevar a cabo las actuaciones:

Aerogenerador	Coordenadas UTM ETRS89 Huso 30	
	X(m)	Y(m)
1	369935.65	4061706.48
2	369986.80	4061755.07
3	369868.82	4061879.64
4	369817.74	4061831.17

Tabla 3.1. Coordenadas de la parcela



navya™

www.navya.es



Código Seguro De Verificación	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
Observaciones		Página	139/304
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



A la hora de determinar la altura de las edificaciones, así como de los medios auxiliares para su construcción y de otros posibles elementos que se instalen en las mismas, se han realizado las siguientes suposiciones:

- Se considera una altura para la PB de 5.5 m y 3.05 m para las plantas siguientes, con lo que la altura hasta la cubierta de las edificaciones previstas quedaría en:
  - PB+7= 26.85 m
  - PB+15= 51.25 m
- Se considera una altura de 3 metros para la instalación de otros elementos sobre la cubierta de los edificios (antenas, chimeneas, torres de ascensor, etc.)
- Se considera una altura de grúa de 5 metros sobre la cota de la cubierta de los edificios.

Con todo esto, las alturas empleadas para el estudio quedan de la siguiente manera:

Construcción	Cota max terreno (m)*	Altura cubierta (m)	Altura elementos sobre cubierta (m)	Altura grúas sobre cubierta (m)	Elevación Total edificaciones (m)	Elevación Total grúa (m)
<b>PB+7</b>	7.5	26.85	3	5	37.35	39.35
<b>PB+15</b>	7.0	51.25	3	5	61.25	63.25

Tabla 3.2. Alturas y elevaciones previstas para las actuaciones

*\*La cota máxima del terreno considerada para cada una de las edificaciones es aproximada y se ha obtenido del plano topográfico facilitado por el cliente y suponiendo una zona aproximada para cada una de las edificaciones de acuerdo a la información suministrada.*



navya™

www.navya.es



Código Seguro De Verificación	d8tqPBgz0UWYdFspkQBraq==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
Observaciones		Página	140/304
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBraq==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBraq==</a>		



## 4. RESULTADOS DEL ANÁLISIS

Partiendo de los datos expresados en el apartado anterior se han analizado la altitud y altura que alcanzan las servidumbres aeronáuticas y los márgenes de franqueamiento de los procedimientos de vuelo, a su paso por la parcela estudiada, evaluando si las construcciones previstas interfieren con las servidumbres y maniobras de operación.

Nota: dado que no se dispone de una situación precisa para las construcciones planteadas, el análisis se ha realizado suponiendo el punto más crítico de la parcela de actuación.

### 4.1 RESULTADOS ANÁLISIS SERVIDUMBRES Y OPERACIONES ACTUALES

#### 4.1.1. CONSTRUCCIONES DE ALTURA PB+7

RESULTADOS ANÁLISIS SERVIDUMBRES			
Servidumbre	Área Afectada	Interfiere	Observaciones
SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS	Servidumbres de Aeródromo	Horizontal Interna	NO Podría alcanzar una altitud máxima de 57 m sin afectar a la servidumbre
	Servidumbres Radioeléctrica*	Radar MGA	NO Podría alcanzar una altitud máxima de 90.80 m sin afectar a la servidumbre
		Radar PROV	NO Podría alcanzar una altitud máxima de 91.85 m sin afectar a la servidumbre
		Radar DEFI	NO Podría alcanzar una altitud máxima de 92.21 m sin afectar a la servidumbre



navya™

www.navya.es



Código Seguro De Verificación	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
Observaciones		Página	141/304
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



RESULTADOS ANÁLISIS SERVIDUMBRES			
Servidumbre	Área Afectada	Interfiere	Observaciones
	VOR-DME AEROP	NO	Podría alcanzar una altitud máxima de 69.05 m sin afectar a la servidumbre
Servidumbres de operación de aeronaves	Aproximación Intermedia VOR 31	NO	Podría alcanzar una altitud máxima de 636 m sin afectar a la servidumbre

Tabla 4.1. Tabla de resultados del análisis de las servidumbres del aeropuerto de Málaga

Según se aprecia en la tabla anterior, la edificación de altura PB+7, de acuerdo a las características indicadas en el capítulo 3, no afectaría a ninguna de las servidumbres aeronáuticas asociadas al aeropuerto de Málaga, por lo que no es necesario continuar con el análisis de afección a las operaciones.



navya™

www.navya.es



HCE ARCHITECTURE &amp; ENGINEERING

Código Seguro De Verificación	d8tqPBgz0UWYdFspkQBraQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
Observaciones		Página	142/304
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBraQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBraQ==</a>		



## 4.1.1. CONSTRUCCIONES DE ALTURA PB+15

RESULTADOS ANÁLISIS SERVIDUMBRES				
Servidumbre	Área Afectada	Interfiere	Observaciones	
SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS	Servidumbres de Aeródromo	Horizontal Interna	SI	Vulnera la superficie en 11.25 m
	Servidumbres Radioeléctrica*	Radar MGA	NO	Podría alcanzar una altitud máxima de 90.80 m sin afectar a la servidumbre
		Radar PROV	NO	Podría alcanzar una altitud máxima de 91.85 m sin afectar a la servidumbre
		Radar DEFI	NO	Podría alcanzar una altitud máxima de 92.21 m sin afectar a la servidumbre
		VOR-DME AEROP	NO	Podría alcanzar una altitud máxima de 69.05 m sin afectar a la servidumbre
	Servidumbres de operación de aeronaves	Aproximación Intermedia VOR 31	NO	Podría alcanzar una altitud máxima de 636 m sin afectar a la servidumbre

Tabla 4.2. Tabla de resultados del análisis de las servidumbres del aeropuerto de Málaga



navya™

www.navya.es



Código Seguro De Verificación	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
Observaciones		Página	143/304
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



RESULTADOS ANÁLISIS PROCEDIMIENTOS INSTRUMENTALES				
Procedimiento		Área Afectada	Interfiere	Observaciones
MANIOBRAS DE APROXIMACIÓN	ILS Z RWY 12	Aproximación frustrada	NO	Podría alcanzar una altitud superior a 84 m sin afectar a la maniobra
	ILS Y RWY 12	Aproximación frustrada	NO	Podría alcanzar una altitud superior a 84 m sin afectar a la maniobra
	LOC Z RWY 12	Aproximación frustrada	NO	Podría alcanzar una altitud superior a 151 m sin afectar a la maniobra
	LOC Y RWY 12	Aproximación frustrada	NO	Podría alcanzar una altitud superior a 151 m sin afectar a la maniobra
	VOR RWY 12	Aproximación frustrada	NO	Podría alcanzar una altitud superior a 115 m sin afectar a la maniobra
	ILS Z RWY 13	-	NO	Fuera de todas las áreas de protección
	ILS Y RWY 13	-	NO	Fuera de todas las áreas de protección
	LOC Z RWY 13	-	NO	Fuera de todas las áreas de protección



navya™

www.navya.es



Código Seguro De Verificación	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRAQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
Observaciones		Página	144/304
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRAQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRAQ==</a>		





RESULTADOS ANÁLISIS PROCEDIMIENTOS INSTRUMENTALES				
Procedimiento		Área Afectada	Interfiere	Observaciones
	LOC Y RWY 13	-	NO	Fuera de todas las áreas de protección
	VOR RWY 13	-	NO	Fuera de todas las áreas de protección
	GBAS Z RWY 13	-	NO	Fuera de todas las áreas de protección
	GBAS Y RWY 13	-	NO	Fuera de todas las áreas de protección
	ILS Z RWY 31	-	NO	Fuera de todas las áreas de protección
	ILS Y RWY 31	-	NO	Fuera de todas las áreas de protección
	LOC Z RWY 31	-	NO	Fuera de todas las áreas de protección
	LOC Y RWY 31	-	NO	Fuera de todas las áreas de protección
	VOR RWY 31	Aproximación final	NO	Podría alcanzar una altitud superior a 211 m sin afectar a la maniobra



navya™

www.navya.es



Código Seguro De Verificación	d8tqPBgz0UWYdFspkQBraQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
Observaciones		Página	145/304
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBraQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBraQ==</a>		



RESULTADOS ANÁLISIS PROCEDIMIENTOS INSTRUMENTALES				
Procedimiento		Área Afectada	Interfiere	Observaciones
	NDB RWY 31	Aproximación final	NO	Podría alcanzar una altitud superior a 306 m sin afectar a la maniobra
	GBAS Z RWY 31	-	NO	Fuera de todas las áreas de protección
	GBAS Y RWY 31	-	NO	Fuera de todas las áreas de protección
	NDB	Aproximación final	NO	Podría alcanzar una altitud superior a 656 m sin afectar a la maniobra
	Circuito	Cat A, B, C y D	NO	Podría alcanzar una altitud máxima de hasta 108 m sin afectar a la maniobra.
SID	SID RWY 13	-	NO	Se encuentra fuera de las áreas de protección de estas maniobras.
	SID RWY 30	Área de viraje a 4.3 DME MLG	NO	Podría alcanzar una altitud superior a 249 m sin afectar a la maniobra
	SID RWY 31	Área de viraje a 4.3 DME MLG	NO	Podría alcanzar una altitud superior a 249 m sin afectar a la maniobra



navya™

www.navya.es



Código Seguro De Verificación	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
Observaciones		Página	146/304
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



RESULTADOS ANÁLISIS PROCEDIMIENTOS INSTRUMENTALES				
Procedimiento		Área Afectada	Interfiere	Observaciones
STAR-CDA	CARTAS STAR Y CDA	Varias	NO	Todos los tramos tienen una altitud de vuelo superior a 4000 ft
OTRAS OPERACIONES	MSA	MSA NDB RMA (5000 ft)	NO	Queda bajo el sector cuya altitud mínima es de 5000 ft
	RUTA	Aerovías B11 y B28	NO	El nivel mínimo de vuelo de las aerovías es de FL90.
	AMA	Cuadrícula de 7800	NO	La altitud mínima de cuadrícula es de 7800 ft
	MVA	Sector 2000 ft	NO	Zona buffer de sector de 2000 ft de altitud mínima.

Tabla 4.3. Tabla de resultados del análisis de procedimientos instrumentales del aeropuerto de Málaga.



navya™

www.navya.es



Código Seguro De Verificación	d8tqPBgz0UWYdFspkQBraQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
Observaciones		Página	147/304
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBraQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBraQ==</a>		



RESULTADOS ANÁLISIS PROCEDIMIENTOS VISUALES Y DE EMERGENCIA				
Procedimiento	Área Afectada	Interfiere	Observaciones	
PROCEDIMIENTOS VISUALES	VAC	Pasillo visual de PE-1 a EA	NO	Se vuela a 1000 ft sobre el terreno
	Circuito tránsito de AD	Tramo de viento en cola	NO	Se vuela a 1000 ft sobre el terreno
PROCEDIMIENTOS DE EMERGENCIA	Procedimientos de Fallo motor	-	NO	El obstáculo se ubica fuera de prolongación de eje de pista y de las áreas definidas en las cartas AOC.

Tabla 4.4. Tabla de resultados del análisis de procedimientos visuales y de emergencia del aeropuerto de Málaga

## 4.2 ANÁLISIS DE SERVIDUMBRES Y OPERACIONES PREVISTAS

### 4.2.1. PLAN DIRECTOR DEL AEROPUERTO DE MÁLAGA

El Plan Director de este aeropuerto, en su apartado de desarrollo previsible, contempla varias alternativas para la puesta en servicio de una segunda pista de vuelo. Sin embargo, la segunda pista ya está en servicio y ya se han evaluado sus servidumbres y maniobras.



navya™

www.navya.es



Código Seguro De Verificación	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
Observaciones		Página	148/304
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



## 5. CONCLUSIONES DEL AIA

Según se desprende de los resultados del análisis de afección, mostrado en los apartados anteriores, únicamente la construcción de la torre de PB+15 vulneraría las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Málaga, concretamente la superficie horizontal interna correspondiente a las servidumbres de aeródromo.

Sin embargo, esta vulneración es susceptible de acogerse a los supuestos de autorizaciones excepcionales indicados en el artículo 33 del Real Decreto 297/2013 y, por tanto, si un Estudio Aeronáutico de Seguridad (EAS) demostrara que el obstáculo no afecta a las operaciones en el aeropuerto de Málaga ni su entorno, esta vulneración no condicionaría la construcción de la torre.

Dado que se ha comprobado que la construcción de dicha torre no afecta a los procedimientos vuelo instrumental, vuelo visual ni de emergencia del aeropuerto ni de su espacio aéreo circundante, será posible la realización de un Estudio Aeronáutico de Seguridad (EAS) que concluya de forma positiva.

La altitud-altura máxima que podría alcanzar la torre PB+15, así como cualquier elemento constructivo o auxiliar que se instale en la parcela estudiada, de forma que se pueda concluir que no afecta a la seguridad ni regularidad de las operaciones de aeronaves, se muestra en la siguiente tabla:

Construcción	Cota terreno (m)	Elevación máxima sin afección (m) *	Altura máxima sin afección (m) *
<b>PB+15</b>	7.0	69.05	62.05

Tabla 5.1. Alturas y elevaciones máximas sin afección a las operaciones

*\*Valores de altura sobre una elevación del terreno de 7 m AMSL. La limitación viene impuesta por la superficie de limitación de alturas del VOR-DME AEROP. Estos valores se han calculado en el punto más crítico de la parcela por lo que podrían aumentarse en caso de disponer de unas coordenadas de situación del edificio más precisas.*

En lo que se refiere a la construcción de los edificios de viviendas de PB+7, al comprobarse que no afectan a ninguna de las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Málaga y medir menos de 100 metros, no sería necesaria la realización de un EAS, sino que deberían obtener autorización de forma directa.

La altitud altura máxima que podrían alcanzar los edificios de viviendas PB+7, así como cualquier elemento constructivo o auxiliar que se instale en la parcela estudiada, sin vulnerar las servidumbres aeronáuticas y, por tanto, siendo susceptible de recibir autorización directa por parte de la autoridad competente, se muestra en la siguiente tabla:



navya™

www.navya.es



Código Seguro De Verificación	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
Observaciones		Página	149/304
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



Construcción	Cota terreno (m)	Elevación máxima sin afección (m) *	Altura máxima sin afección (m) *
<b>PB+7</b>	7.5	57	49.5

Tabla 5.2. Alturas y elevaciones máximas sin afección a las operaciones

\*Valores de altura sobre una elevación del terreno de 7.5 m AMSL. La limitación viene impuesta por la superficie horizontal interna.



navya™

www.navya.es



Código Seguro De Verificación	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRAQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
Observaciones		Página	150/304
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRAQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRAQ==</a>		



## ANEXO I.-.PUBLICACIÓN AIP



navya™

[www.navya.es](http://www.navya.es)

HCE ARCHITECTURE &amp; ENGINEERING

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	151/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



#### 9.4.- FORMULARIO DE SOLICITUD PARA LA TRAMITACIÓN DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.



<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Jose Carlos Lanzat Diaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	152/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		







FORMULARIO DE SOLICITUD PARA LA TRAMITACIÓN DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS  
EMPLAZAMIENTO POR DIRECCIÓN

RELLENE LOS SIGUIENTES DATOS EN LETRAS MAYÚSCULAS.

1. Peticionario	DNI, NIF, NIE, CIF: <input type="text" value="B-92265511"/> Apellidos: <input type="text"/>
	Nombre o razón social: <input type="text" value="INMUEBLES PORTILLO, S.L."/>
	Correo electrónico: <input type="text"/> Teléfono (s): <input type="text"/> / <input type="text"/>

Representante	DNI: <input type="text"/> Nombre: <input type="text"/> Apellidos: <input type="text"/>
	Correo electrónico: <input type="text"/> Teléfono (s): <input type="text"/> / <input type="text"/>

2. Dirección notificación	Tipo vía: <input type="text" value="CALLE"/> Vía: <input type="text" value="CASAS DE CAMPOS"/> N° o Km Portal: <input type="text" value="4"/> Escalera: <input type="text"/> Planta: <input type="text"/> Puerta: <input type="text"/>
	C.P.: <input type="text" value="29001"/> Municipio: <input type="text" value="MALAGA"/> Provincia: <input type="text" value="MALAGA"/>


3. Tipo de solicitud	Autorización: <input checked="" type="checkbox"/> Información: <input type="checkbox"/> Denuncia o queja: <input type="checkbox"/>
	Vivienda: <input type="checkbox"/> Oficina: <input type="checkbox"/> Nave: <input type="checkbox"/> Obra civil: <input type="checkbox"/> Chimenea: <input type="checkbox"/> Grúa: <input type="checkbox"/> Instalación deportiva: <input type="checkbox"/> Instalación industrial: <input type="checkbox"/>
	Antena: <input type="checkbox"/> Parque eólico: <input type="checkbox"/> Línea eléctrica: <input type="checkbox"/> Otros: <input type="text" value="PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR"/>

4. Ubicación de la solicitud	Referencia catastral: <input type="text" value="0020201UF602S0001LG"/> Puede obtener la referencia catastral en la página web: <a href="http://www.catastro.meh.es">www.catastro.meh.es</a>
	Provincia: <input type="text" value="MÁLAGA"/> Municipio: <input type="text" value="MÁLAGA"/> Si la finca es rústica: Polígono: <input type="text"/> Parcela: <input type="text"/>
	Tipo vía: <input type="text" value="AVENIDA"/> Vía: <input type="text" value="VELÁZQUEZ"/> N° o Km Portal: <input type="text" value="92"/> Escalera: <input type="text"/> Planta: <input type="text"/> Puerta: <input type="text"/>
	Altura máxima solicitada (m): <input type="text" value="57,00"/> Cota suelo nivel del mar (m): <input type="text" value="7"/> Observaciones: <input type="text"/>

5. Documentación asociada	Obligatoria: Plano(s) de situación a escala, indicando forma en planta y orientación de la construcción. Número de planos: <input type="text"/>
	Plano(s) acotado(s) de la planta y el alzado. Número de planos: <input type="text"/>
	Opcional: Estudio aeronáutico de seguridad. <input checked="" type="checkbox"/> Descripción de los materiales de acabado. <input type="text"/>
	Estudio de apantallamiento. <input type="text"/>

Fecha (dd/mm/aa):	Nombre y firma:	Obligatorio en caso de zonas afectas a servidumbres aeronáuticas	
		Sello del Ayuntamiento:	Sello de la Delegación / Subdelegación:
<input type="text" value="9/12/2.022"/>			

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tgPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	Firmado	<b>Fecha y hora</b>	20/02/2023 14:47:21
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	AESAservidumbres Aeronáuticas, Paseo de la Castellana, nº 67, 2º CP: 28014 Madrid		servidumbres.aesa@133304	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	1	Tel: 91 597 5346 Fax: 91 597 5346	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tgPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tgPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>				





FORMULARIO DE SOLICITUD PARA LA TRAMITACIÓN DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

EMPLAZAMIENTO POR DIRECCIÓN (HOJA OPCIONAL)

RELLENE LOS SIGUIENTES DATOS EN LETRAS MAYÚSCULAS, SÓLO EN CASO DE QUE NECESITE CONSIGNAR MÁS UBICACIONES.

3. Tipo de solicitud	Autorización: <input type="checkbox"/> Información: <input type="checkbox"/> Denuncia o queja: <input type="checkbox"/>
	Vivienda: <input type="checkbox"/> Oficina: <input type="checkbox"/> Nave: <input type="checkbox"/> Obra civil: <input type="checkbox"/> Chimenea: <input type="checkbox"/> Grúa: <input type="checkbox"/> Instalación deportiva: <input type="checkbox"/> Instalación industrial: <input type="checkbox"/>
	Antena: <input type="checkbox"/> Parque eólico: <input type="checkbox"/> Línea eléctrica: <input type="checkbox"/> Otros: <input type="text"/>
4. Ubicación de la solicitud	Referencia catastral: <input type="text"/> Puede obtener la referencia catastral en la página web: <a href="http://www.catastro.meh.es">www.catastro.meh.es</a>
	Provincia: <input type="text"/> Municipio: <input type="text"/> Si la finca es rústica: Polígono: <input type="text"/> Parcela: <input type="text"/>
	Tipo vía: <input type="text"/> Vía: <input type="text"/> N° o Km Portal: <input type="text"/> Escalera: <input type="text"/> Planta: <input type="text"/> Puerta: <input type="text"/>
	Altura máxima solicitada (m): <input type="text"/> Cota suelo nivel del mar (m): <input type="text"/> Observaciones: <input type="text"/>

3. Tipo de solicitud	Autorización: <input type="checkbox"/> Información: <input type="checkbox"/> Denuncia o queja: <input type="checkbox"/>
	Vivienda: <input type="checkbox"/> Oficina: <input type="checkbox"/> Nave: <input type="checkbox"/> Obra civil: <input type="checkbox"/> Chimenea: <input type="checkbox"/> Grúa: <input type="checkbox"/> Instalación deportiva: <input type="checkbox"/> Instalación industrial: <input type="checkbox"/>
	Antena: <input type="checkbox"/> Parque eólico: <input type="checkbox"/> Línea eléctrica: <input type="checkbox"/> Otros: <input type="text"/>
4. Ubicación de la solicitud	Referencia catastral: <input type="text"/> Puede obtener la referencia catastral en la página web: <a href="http://www.catastro.meh.es">www.catastro.meh.es</a>
	Provincia: <input type="text"/> Municipio: <input type="text"/> Si la finca es rústica: Polígono: <input type="text"/> Parcela: <input type="text"/>
	Tipo vía: <input type="text"/> Vía: <input type="text"/> N° o Km Portal: <input type="text"/> Escalera: <input type="text"/> Planta: <input type="text"/> Puerta: <input type="text"/>
	Altura máxima solicitada (m): <input type="text"/> Cota suelo nivel del mar (m): <input type="text"/> Observaciones: <input type="text"/>

Fecha (dd/mm/aa):  9/12/2.022	Nombre y firma:	Obligatorio en caso de zonas afectas a servidumbres aeronáuticas	
		Sello del Ayuntamiento:	Sello de la Delegación / Subdelegación:

Código Seguro De Verificación	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	26/02/2023 14:47:21	
Observaciones		Página	13 de 304	
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>			

### 9.5.- DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.



<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Jose Carlos Lanzat Diaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	155/304	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>			


# DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

## PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SECTOR SUNC-R-LO.10 "PORTILLO", MÁLAGA.



EXPTE.: 3882

FECHA: Julio de 2.018

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	156/304	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>			

## INDICE

1	CONTENIDO DEL DOCUMENTO de evaluación ambiental ESTRATÉGICO simplificado: .....	4
2	ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN PROPUESTO Y ALTERNATIVAS TÉCNICAS Y AMBIENTALMENTE VIABLES.....	7
2.1	LOCALIZACIÓN: .....	7
2.2	JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO.....	10
2.3	ALTERNATIVAS PROPUESTAS.....	12
3	DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN O PROGRAMA .....	21
3.1	JUSTIFICACIÓN CONTENIDA EN el plan eSPECIAL:.....	22
3.2	JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA.....	22
3.2.1	DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN EN EL DESARROLLO DE LA SOLUCIÓN ÓPTIMA DE PROYECTO: ALTERNATIVA 2. ....	25
3.2.2	MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA.....	26
3.2.3	JUSTIFICACIÓN DE LAS RESERVAS DE SUELO .....	27
3.2.4	INFRAESTRUCTURAS PROYECTADAS. ....	28
3.2.5	VIALIDAD Y APARCAMIENTOS.....	28
3.2.6	DEMOLICIONES.....	30
3.2.7	MOVIMIENTO DE TIERRAS. ....	30
3.3	JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO DEL ART. 38 DE LA LOUA.....	36
4	CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DEL PLAN O PROGRAMA EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO .....	38
4.1	CLIMATOLOGÍA.....	38
4.2	TEMPERATURA.....	39
4.3	PRECIPITACIONES .....	41
4.4	INSOLACIÓN.....	42
4.5	EVAPOTRANSPIRACIÓN .....	43
4.6	VIENTOS .....	43
4.7	INVERSIÓN TÉRMICA .....	44
4.8	CALIDAD DEL AIRE .....	45

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	157/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



4.9	ACUSTICA.....	46
4.9.1	Normativa y legislación aplicable .....	46
4.9.2	Cuantificación de las exigencias.....	48
4.9.3	SITUACIÓN ACTUAL (PREOPERACIONAL).....	51
4.10	GEOLOGÍA.....	54
4.11	GEOMORFOLOGÍA.....	55
4.12	EDAFOLOGÍA.....	57
4.13	HIDROLOGÍA / HIDROGEOLOGÍA.....	59
4.14	HIDROGEOLOGÍA:.....	60
4.15	VEGETACIÓN Y USOS DEL SUELO.....	61
4.15.1	SÍNTESIS BIOGEOGRÁFICA .....	62
4.15.2	VEGETACIÓN POTENCIAL .....	63
4.15.3	VEGETACIÓN ACTUAL:.....	64
4.16	FAUNA.....	64
4.16.1	AVIFAUNA.....	64
4.16.2	MAMÍFEROS .....	66
4.16.3	RÉPTILES Y ANFIBIOS.....	68
4.16.4	PAISAJE ASOCIADO A LOS USOS DEL SUELO.....	69
4.17	MEDIO SOCIOECONÓMICO.....	69
4.17.1	LA POBLACIÓN Y LA ESTRUCTURA DEL ESPACIO METROPOLITANO .....	70
4.17.2	EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN.....	70
4.17.3	DINÁMICA Y MOVIMIENTOS DEMOGRÁFICOS.....	72
4.17.4	ESTRUCTURA DEMOGRÁFICA.....	75
4.17.5	ESTRUCTURA ECONÓMICA .....	77
4.17.6	MERCADO DE TRABAJO.....	80
4.17.7	TURISMO EN MÁLAGA.....	83
4.17.8	VÍAS PECUARIAS.....	84
4.17.9	ESPACIOS PROTEGIDOS.....	86
4.17.10	COMUNICACIONES.....	87

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	<b>Firmado</b>	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	158/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



5	EFFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES.....	89
5.1	EFFECTOS GLOBALES DE LA ORDENACIÓN SOBRE EL CAMBIO CLIMÁTICO...89	
6	EFFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES.....	119
6.1	PLANES Y PROGRAMAS DE LA UNIÓN EUROPEA.....	119
6.1.1	ESTRATEGIA EUROPEA 2020.....	119
6.2	Planes y Programas de la Administración General del Estado .....	120
6.3	Planes y Programas de la Junta de Andalucía .....	123
6.4	Planes y Programas de la administración local.....	132
7	LA MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.....	135
8	UN RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.....	138
9	LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN O PROGRAMA, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO.....	141
9.1	REDUCCIÓN DEL CONSUMO DE ENERGÍA .....	142
9.2	MEDIDAS SOBRE ARBOLADO, JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO .....	143
9.3	ACTUACIONES PARA REDUCIR LA CONTAMINACIÓN LUMÍNICA .....	144
10	UNA DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN.....	145
10.1	INDICADORES AMBIENTALES.....	145
11	EQUIPO REDACTOR.....	147
12	ANEXOS.....	148
12.1	CARTOGRAFIA.....	148
12.2	REPORTAJE FOTOGRÁFICO.....	148
12.3	ESTUDIO ACÚSTICO.....	148

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	159/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



# 1 CONTENIDO DEL DOCUMENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICO SIMPLIFICADO:

El contenido de este documento inicial estratégico sigue las premisas definidas en la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, EN SU TEXTO CONSOLIDADO DE 12 DE ENERO DE 2016.

El presente Plan Especial se desarrolla de acuerdo con las determinaciones contenidas en el Art. 14 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y los Arts. 77 y del 83 a 85 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento vigente, y en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga.

Este Plan Especial de Reforma Interior del Sector SUNC-R-LO.10 "Portillo", desarrolla las determinaciones detalladas en la ficha Urbanística del Sector, en el área de Suelo Urbano No Consolidado Remitido, correspondiente al documento del PGOU de Málaga 2.011.

El Plan Especial no supone una modificación estructural del PGOU, ni supone una revisión parcial del mismo, sino la plasmación de las previsiones del PGOU sobre la SUNC-R-LO.10 "Portillo", unidad de ejecución de Suelo Urbano No Consolidado Remitido, teniendo como objetivo la adecuada ordenación de los terrenos comprendidos en el ámbito delimitado.

Atendiendo a la legislación y a la anterior premisa expuesta en la innovación y tal como se recoge en la GICA, donde se define el procedimiento ajustado a la presente innovación para la evaluación ambiental estratégica simplificada entre otros los siguientes de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, EN SU TEXTO CONSOLIDADO DE 12 DE ENERO DE 2016:

El artículo 40. Evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico. En el apartado 3, se determina que:

3. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada los siguientes instrumentos de planeamiento urbanístico:

a) Las modificaciones que afecten a la ordenación estructural de los instrumentos de planeamiento general que no se encuentren entre los supuestos recogidos en el apartado 2.b) anterior.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	160/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		





b) Las modificaciones que afecten a la ordenación pormenorizada de los instrumentos de planeamiento general que posibiliten la implantación de actividades o instalaciones cuyos proyectos deban someterse a evaluación de impacto ambiental de acuerdo con el Anexo I de esta ley. En todo caso, se encuentran sometidas a evaluación estratégica simplificada las modificaciones que afecten a la ordenación pormenorizada de instrumentos de planeamiento general relativas al suelo no urbanizable, a elementos o espacios que, aun no teniendo carácter estructural, requieran especial protección por su valor natural o paisajístico, y las que alteren el uso en ámbitos o parcelas de suelo urbano que no lleguen a constituir una zona o sector.

c) Los restantes instrumentos de planeamiento de desarrollo no recogidos en el apartado 2.c) anterior, así como sus revisiones, cuyo planeamiento general al que desarrollan no haya sido sometido a evaluación ambiental estratégica.

d) Las innovaciones de instrumentos de planeamiento de desarrollo que alteren el uso del suelo o posibiliten la implantación de actividades o instalaciones cuyos proyectos deban someterse a evaluación de impacto ambiental de acuerdo con el Anexo I de esta ley.

Procedimiento de la evaluación ambiental estratégica simplificada para la formulación de la declaración ambiental estratégica.

El promotor de los planes y programas presentará ante el órgano ambiental, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica, acompañada del borrador del plan o programa y de un documento inicial estratégico.

El presente documento se estructura como DOCUMENTO INICIAL ESTRATEGICO. El contenido del documento inicial estratégico se compone de los siguientes puntos que se desarrollaran a lo largo del presente documento:

El documento ambiental estratégico contendrá, al menos, la siguiente información:

- a) *Los objetivos de la planificación.*
- b) *El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.*
- c) *El desarrollo previsible del plan o programa.*
- d) *Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.*
- e) *Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.*
- f) *Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.*
- g) *La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.*
- h) *Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas*

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	161/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



- i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.
- j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

Tramitación de un instrumento de planeamiento urbanístico de evaluación ambiental estratégica simplificada

- a) *Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica por el órgano responsable de la tramitación administrativa del plan acompañada del borrador del plan y del documento ambiental estratégico.*
- b) *Resolución de admisión de la solicitud por el órgano ambiental, en el plazo de veinte días hábiles desde la recepción de la solicitud de inicio.*
- c) *Consulta, por el órgano ambiental, a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas.*
- d) *Formulación, por el órgano ambiental, del informe ambiental estratégico y remisión de la misma al órgano responsable de la tramitación administrativa del plan.*

*Caso de que el informe ambiental estratégico concluyera que el instrumento de planeamiento debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria porque puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente, el órgano ambiental elaborará el documento de alcance del estudio ambiental estratégico, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas y lo remitirá al órgano responsable de la tramitación administrativa del plan para que continúe la misma de acuerdo con el apartado anterior.*

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	162/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



## 2 ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN PROPUESTO Y ALTERNATIVAS TÉCNICAS Y AMBIENTALMENTE VIABLES

### 2.1 LOCALIZACIÓN:

La zona de estudio se localiza en el término municipal de Málaga, provincia de Málaga, que limita con los siguientes términos municipales:

Noroeste: Almogía	Norte: Casabermeja	Noroeste: Colmenar y Comares.
Oeste: Cártama y Alhaurín de la Torre	MÁLAGA	Este: El Borge, Moclinejo y Totalán
Suroeste: Torremolinos	Sur: Mar Mediterráneo	Sureste: Mar Mediterráneo



Figura: Localización del municipio

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	163/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



El municipio de Málaga determina la separación entre la Costa del Sol Occidental y la Costa del Sol Oriental.

La parcela de estudio presenta una superficie de 16.667,00 m<sup>2</sup> según el PGOU de Málaga de 2011, comprende la nave industrial existente así como el viario circundante, su referencia catastral es 0020201UF7602S y se emplazan en el nº92 de la Avenida de Velázquez de la ciudad de Málaga, desde donde tiene su acceso principal.

SECTOR SUNC-R-LO.10 "PORTILLO"	
Superficie del sector PGOU 2011	16667,00 m <sup>2</sup>
Superficie topográfico reciente	16709,92 m <sup>2</sup>
Índice de Edificabilidad	1.30 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Aprovechamiento medio	1.1385 UA/m <sup>2</sup> s
Densidad	95 viv/Ha
Uso	Residencial

Sus límites son:

1. Al Noroeste, con c/ Alejandro Dumas
2. Al Noreste con c/ El Gordito.
3. Al Sureste con la Avda. de Velázquez
4. Al Oeste con dos parcelas medianeras edificadas, conocido como Residencial Conjunto Parque María Luisa cuyas referencias catastrales 9919902UF6691N0001LF / 9919901UF6691N0001PF

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	<b>Firmado</b>	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	164/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



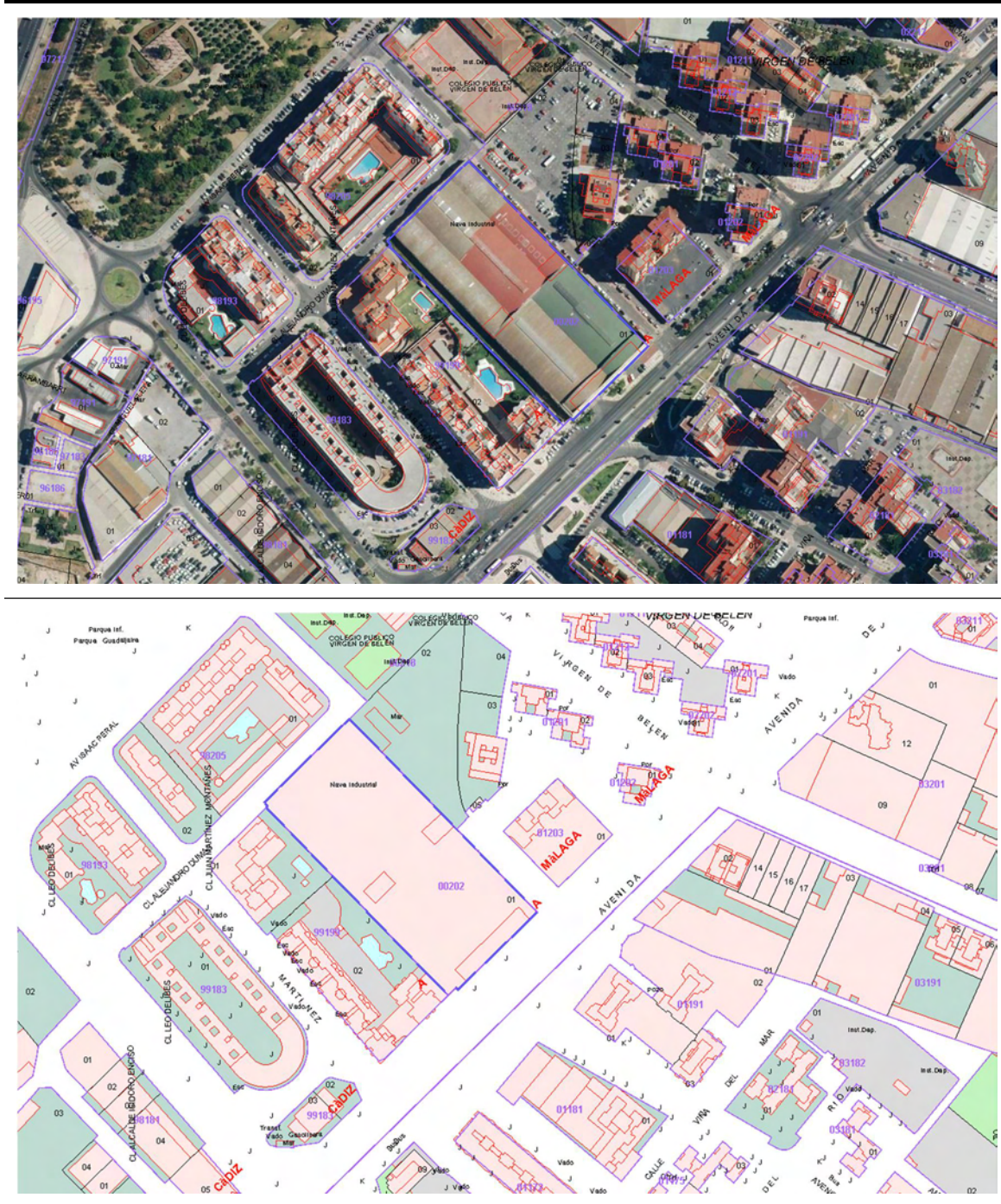


Figura: Ortofoto (PNOA) y Localización dentro del Catastro digital 2018

La ubicación de la zona de estudio se enmarca en su centroide en las siguientes coordenadas con proyección geográfica ETRS 1989 UTM Zone 30N :WKID: 25830  
 Autoridad: EPSG. Projection: Transverse Mercator:

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tcPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	165/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



COORDENADA X	COORDENADA Y
369,906.648	4,061,788.482

## 2.2 JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO.

La finalidad de este documento es la Evaluación Ambiental Estratégica del Plan Especial de Reforma Interior del Sector SUNC-R-LO.10 "Portillo", plan desarrollado con las determinaciones contenidas en el Art. 13 de la Ley 2/2012, de 30 Enero, de modificación de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y los Arts.57 a 64 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento vigente, y en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga.

El proyecto y desarrollo del sector conlleva los siguientes objetivos, criterios y directrices vinculantes:

### **OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES:**

*Parcela ocupada por las antiguas cocheras de Automóviles Portillo, que plantea la implantación del uso residencial generando un nuevo espacio público con la finalidad de aumentar la dotación de Espacios libres, mejorar las condiciones de movilidad transversal, tanto viaria como peatonal, respecto a la Avenida de Velázquez, potenciando la diversificación de usos incluyendo, junto al uso residencial, usos comerciales, terciarios y dotacionales, que promuevan la creación de un lugar de nueva referencia urbana local junto a la gran avenida y cercano la nueva estación apeadero del metro.*

- 1. Se considera vinculante la distribución de la edificación y la disposición de la zona verde. La ocupación en planta de los edificios tendrá una anchura máxima de 22 m sobre rasante. Se podrá ocupar bajo rasante los recorridos peatonales interiores anexos a las parcelas, con un mínimo de 0,5 m entre forjado y rasante, siempre que se cumpla que se destinen para aparcamientos obligatorios, tenga un máximo de 35 m de la anchura del edificio sobre rasante, que se realicen un mínimo de 3 plantas de aparcamiento soterrado y que el espacio sobre rasante del aparcamiento se destine a uso público. Ateniéndonos al art. 17.2 de la LOUA, las dotaciones incluidas en esta ficha se consideran las únicas reservas necesarias en este ámbito.*

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	166/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



2. *En planta baja el uso será comercial y dotacional, vinculados al espacio público. El espacio público se proyectará y urbanizará como espacio de relación y encuentro de los ciudadanos, posibilitando el arbolado de gran porte para crear zonas de sombra. Posibilidad de altura excepcional en la edificación de fachada a la Avenida de Velázquez, siempre que el uso del mismo sea terciario y/o administrativo, y no se supere una anchura máxima de 16 m a dicha avenida.*
3. *En caso de vulneración de las servidumbres aeronáuticas, el desarrollo de este planeamiento y su ejecución sólo podrá llevarse a cabo en aquellas áreas en que se acredite, mediante estudio aeronáutico, que su ejecución no compromete la seguridad ni afecta de modo significativo a la regularidad de las operaciones aeronáuticas. El instrumento urbanístico de desarrollo debe remitirse al Ministerio de Fomento, junto dicho estudio aeronáutico, para la emisión del preceptivo informe vinculante, en aplicación de lo previsto en el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre, sin que en ningún caso pueda aprobarse el planeamiento de desarrollo o iniciarse su ejecución sin el pronunciamiento expreso favorable de dicho Ministerio.*
4. *El aprovechamiento subjetivo de los propietarios del Sector será el definido por el planeamiento general una vez que se apliquen al mismo los condicionantes que, en su caso, establezca el informe del Ministerio de Fomento, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización.*

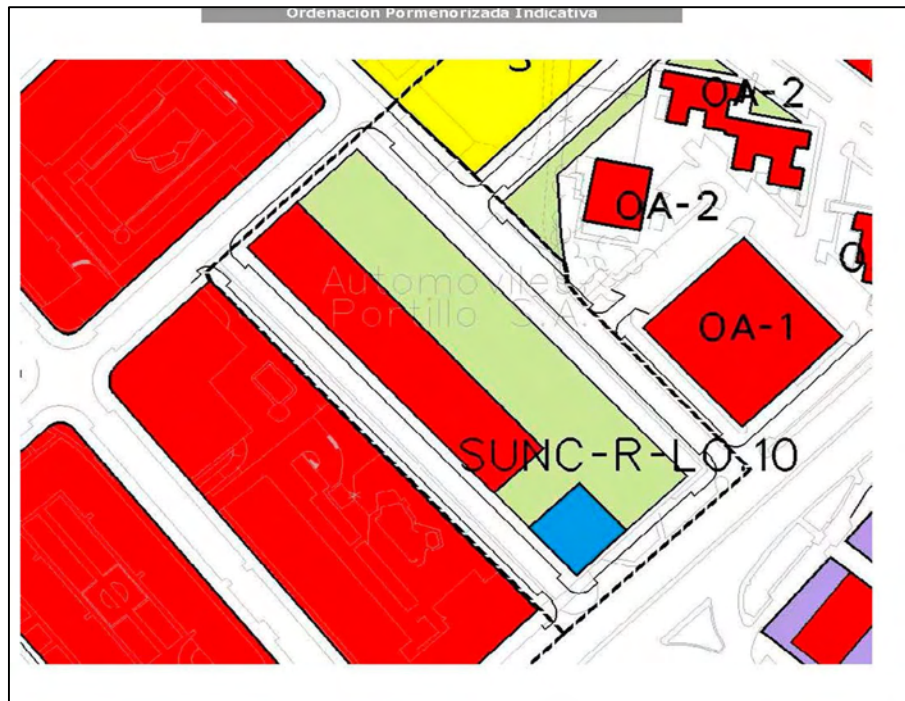
**CARGAS COMPLEMENTARIAS:**

*Contribuirá a la urbanización de los Sistemas Generales y a las obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento en la forma e importe que se determine. En proporción al número de viviendas, se incluirá como carga de urbanización 700 m<sup>2</sup> construidos de local en planta baja para equipamiento social, que como superficie construida no computará y será cedido al Ayuntamiento."*

Este Plan Especial de Reforma Interior del Sector SUNC-R-LO.10 "Portillo", desarrolla las determinaciones detalladas en la ficha Urbanística del Sector, en el área de Suelo Urbano No Consolidado Remitido, correspondiente al documento del PGOU de Málaga 2.011.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	167/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		





Usos	Sup. de Suelo Edificable (m2s)	Superficie de Techo Edificable (m2t)	CP Relativos	Aprov. Objetivo (UAS)	Número de Viviendas	Altura Máxima Nº de Plantas	Tipología de Referencia
RESIDENCIAL LIBRE		9.746,17	1,00	9.746,17	108	B+7	OA-2
RESIDENCIAL PROTEGIDO		4.176,93	0,17	710,08	50	B+7	OA-2
SERVICIOS TERCIARIOS/EMPRESARIALES		7.744,00	1,10	8.518,40		B+15	OA-2
<b>TOTALES:</b>		<b>21.667,10</b>		<b>19.974,65</b>	<b>158</b>		
Aprovechamiento Subjetivo-UAS	17.077,18	Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS		10% Cesión Aprovechamiento - UAS			1.897,46
Dotaciones							
Espacios Libres		Educativo		S.I.P.S.		Deportivo	
m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total
4.959	29,75%					4.959	29,75%
						Viarío	11.708
						m <sup>2</sup> s dotacional/100m <sup>2</sup> residencial	
							35,62

Figura: Ordenación Pormenorizada Indicativa del PGOU 2011

### 2.3 ALTERNATIVAS PROPUESTAS.

La plasmación formal se ha concretado en un conjunto de alternativas que se definen en este punto que partiendo desde unos postulados previos, se considera la Alternativa 0, como elemento en el que no se introducen cambios, incorporándose una serie de mejoras y adaptaciones necesarias para el cumplimiento de los objetivos técnicos y singularmente de los ambientales en las restantes alternativas propuestas.

Para el presente proyecto de urbanización se han estudiado dos alternativas y la alternativa 0, nominadas como Alternativa 1 y Alternativa 2.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	168/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		

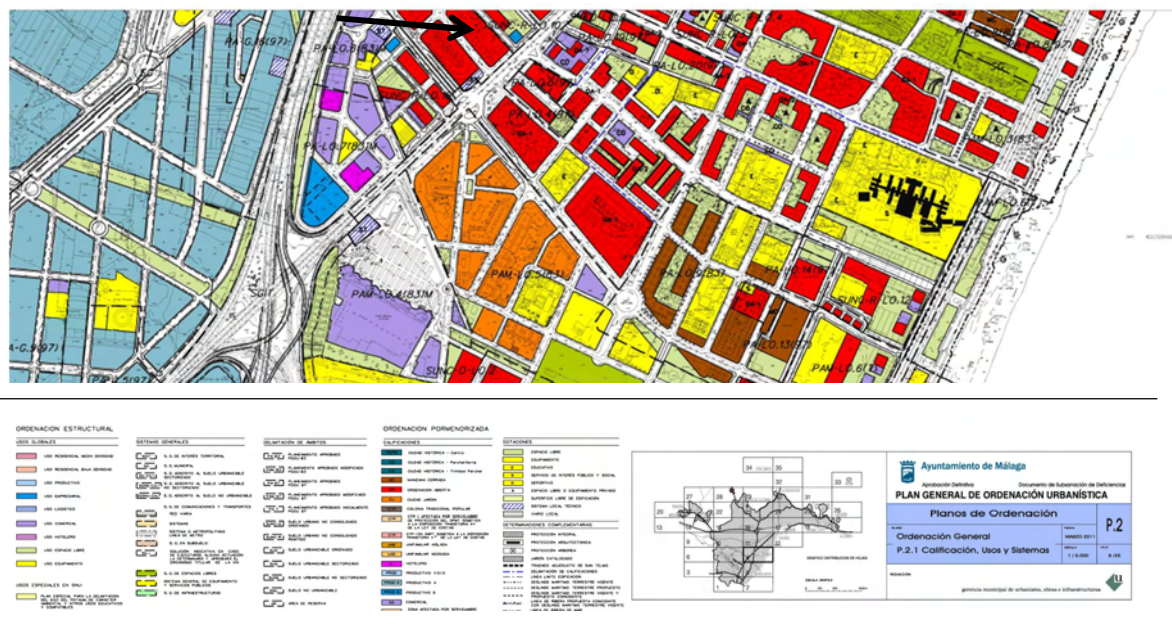




Se definen de esta manera las siguientes Alternativas:

Alternativa 0: no ejecución del Plan Especial de Reforma Interior del SUNC-R-LO.10 del PGOU de Málaga y dejar la situación urbanística actual. Esta alternativa acarrea las condiciones actuales y los graves problemas que supone no ejecutar el plan especial de reforma, manteniéndose una estructura edificada de carácter industrial que prácticamente ocupa la totalidad de la parcela, en progresivo deterioro por el abandono de su actividad principal, cocheras de la empresa de autocares Portillo.

La parcela carece de valores de medioambientales, la no ejecución del planeamiento imposibilitaría el desarrollo de zonas verdes y públicas para amortiguar y oxigenar una zona de la ciudad muy intensamente antrópica con déficit de zonas verdes, mantendría las condiciones del viario actual no ejecutándose el vial 1 el cual permite una mejora y descongestión del tráfico rodado y por lo tanto una reducción de emisiones de gases de efecto invernadero así como el incremento de plazas de aparcamiento, esta alternativa supone la imposibilidad de coherencia urbanística y ordenada al desarrollo de la zona conforme al planeamiento urbanístico aprobado, manteniendo un estructura de tipo industrial en un entorno completamente residencial.



Plano de la situación actual dentro del PGOU de Málaga: clasificación actual.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tcPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	<b>Firmado</b>	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	169/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



Alternativa 1: esta alternativa recoge una propuesta de ordenación del Plan Especial de Reforma Interior del SUNC-R-LO.10 , viable técnicamente de desarrollar el sector SUNC-R-LO.10, es una propuesta viable técnicamente y medio ambientalmente, conforme a los criterios urbanísticos señalados en el PGOU de Málaga, valorando los condicionantes medio ambientales existentes, basadas en 4 líneas principales de desarrollo:

- Estructura viaria, creación de nuevo viario (vial 1) y acondicionamiento de viarios anteriores. (nuevo viario adaptado, plazas aparcamiento para persona de movilidad reducida, arbolado,etc..
- Calificación pormenorizada del ámbito de actuación diferenciando las reservas para zonas verdes públicas, servicios terciarios/empresariales, parcelas edificables (residencia libre, residencial protegido,..).
- Asignación de parámetros urbanísticos a cada parcela en función de las ordenanzas aplicables de acuerdo con el Plan General de Málaga.
- Definición esquemática de las redes de servicio.

*Descripción de la propuesta de ordenación:*

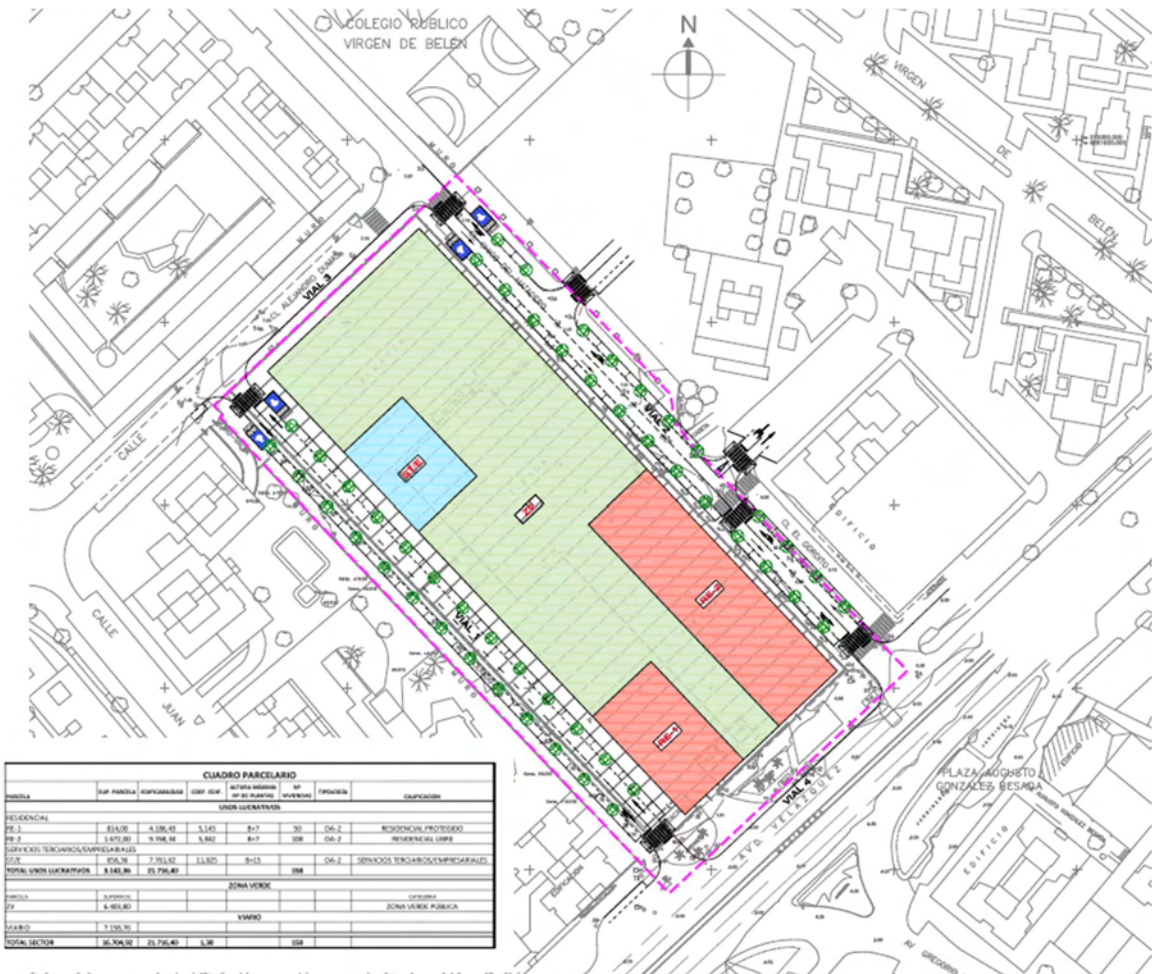
Esta alternativa presenta una configuración centrando las parcelas residenciales en el frente Sur con la Avenida Velásquez, con una la zona verde dispuesta de forma interna y en la zona trasera de la parcela, la parcela destinada a suelo terciario, se ubica también en el tercio trasero, c/ Alejandro Dumas con acceso únicamente desde el vial 1 proyectado.

*Características medioambientales de la ordenación:*

Esta alternativa presenta una distribución que sobresa el frente de la Avenida Velásquez con las nuevas edificaciones residenciales, con una afección paisajística directa y posicionando las parcelas residenciales en el área con mayor afección acústica, con niveles sonoros muy elevados, por otro lado la parcela verde se ubica de tal forma que pasa prácticamente a ser una zona verde interna o semiprivada dispuesta entre las parcelas residenciales y con un accesibilidad desde las calles principales reducida y con poca visibilidad por su fragmentación. Por último indicar la posición de la parcela destinada a servicios terciarios con un emplazamiento en la zona trasera de la parcela sin conexión con los servicios y actividades adyacentes.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	170/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		





Propuesta de Plan Especial de Reforma Interior del SUNC-R-LO.10, MÁLAGA.

(Alternativa 1)

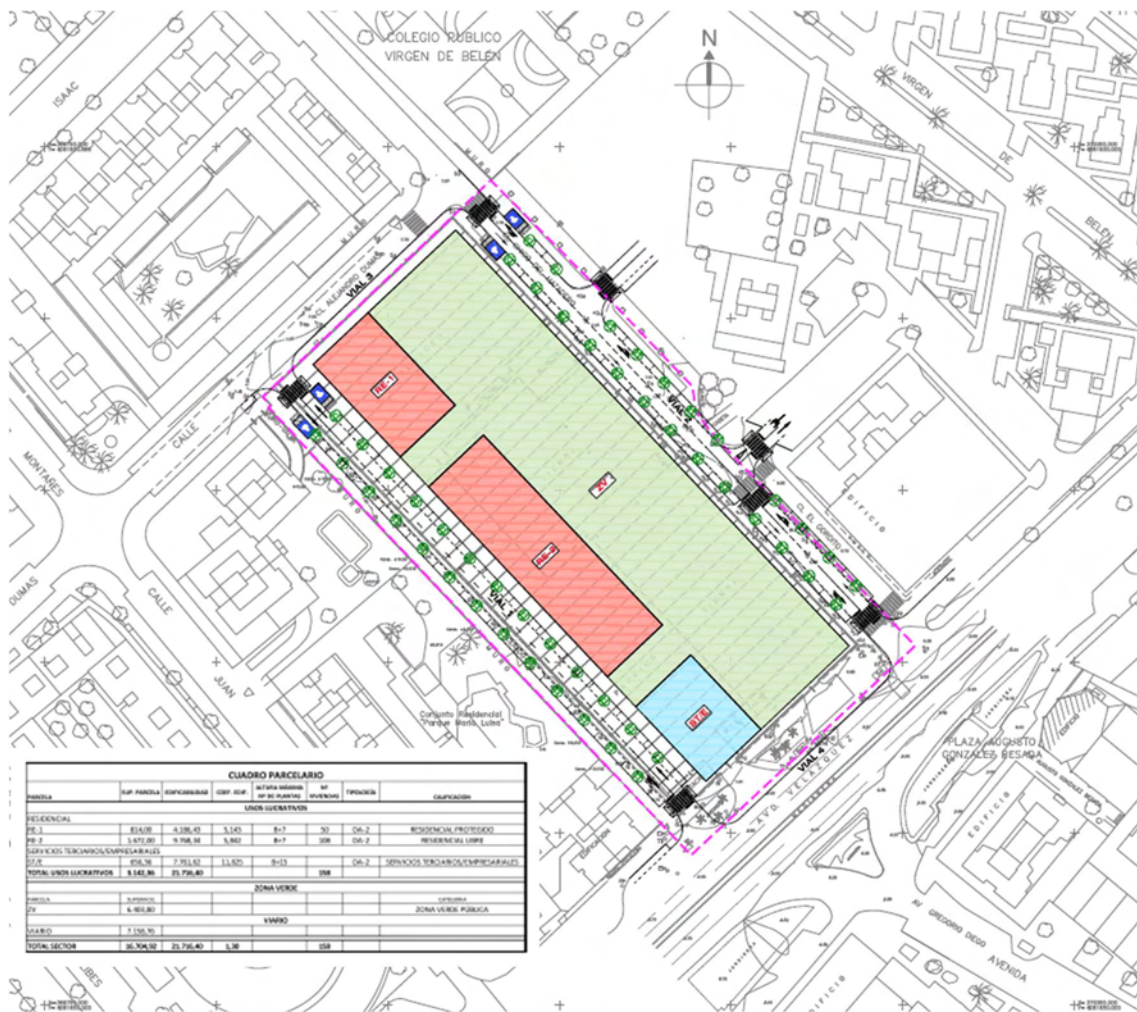
Alternativa 2: esta alternativa recoge una propuesta de ordenación para el Plan Parcial al PGOU de Mijas con el objeto de desarrollar urbanísticamente el sector UE-S-3, es una propuesta viable técnicamente y medio ambientalmente, conforme a los criterios urbanísticos señalados en el PGOU de Mijas valorando los condicionantes medio ambientales existentes, siendo esta la definida como solución óptima de proyecto y se basa en 4 líneas principales de desarrollo:

- Estructura viaria, creación de nuevo viario (vial 1) y acondicionamiento de viarios anteriores. (nuevo viario adaptado, plazas aparcamiento para persona de movilidad reducida, arbolado, etc..)
- Calificación pormenorizada del ámbito de actuación diferenciando las reservas para zonas verdes públicas, servicios terciarios/empresariales, parcelas edificables (residencia libre, residencial protegido,..).
- Asignación de parámetros urbanísticos a cada parcela en función de las ordenanzas aplicables de acuerdo con el Plan General de Málaga.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	171/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



- Definición esquemática de las redes de servicio.



Propuesta de Plan Especial de Reforma Interior del SUNC-R-LO.10, MÁLAGA,  
 (Alternativa 2).

*Descripción de la propuesta de ordenación:*

Esta alternativa se caracteriza por una disposición de las parcelas edificables a lo largo del lateral oeste, lindando con el vial 1 con pasillos interiores que conectan con una amplia, continua y accesible zona verde que se dispone a lo largo de toda la franja oriental de la parcela, desde C/ Alejandro Dumas hasta la Avenida Velázquez, por último la parcela destinada a servicios terciarios se ubica en la esquina suroeste con acceso desde el vial 1 y vial 4 (Avda. Velásquez).

*Características medioambientales de la ordenación:*

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	172/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



Esta alternativa presenta una configuración que amortigua los afecciones medioambientales que presenta la zona de estudio, la ubicación de las parcelas residenciales a la largo de la franja occidental permite dar continuidad a la trama urbanística residencial adyacente a la parcela a desarrollar, esponjando el frente de la Avenida Velázquez ya muy cargado antrópicamente, la posición de las parcelas residenciales se ubican en las zonas con menores cargas acústicas y paisajísticas, la parcela destinada a servicios terciarios se posiciona en la esquina suroeste, un emplazamiento acorde con la actividad a desarrollar de prestaciones de servicios con accesibilidad directa desde la Avda. Velázquez, principal motor socioeconómico de la zona y donde se ubican los locales terciarios, comerciales, etc. Por último destacar la posición de la zona verde que ocupa toda la franja oriental con acceso directo desde todas las calles por lo tanto se configura como un espacio abierto y público, creando un colchón verde que amortigua las afecciones acústicas, gases de efecto invernadero procedentes del elevado tráfico de la Avenida Velázquez, así como oxigenar y espaciar la paisajística del frente de la Avenida Velázquez, por estos motivos medioambientales se considera la Alternativa 2 como la alternativa seleccionada y por lo tanto objeto de estudio y análisis del presente documento ambiental estratégico.

COMPARATIVA URBÁNISTICAS ALTERNATIVAS VIABLES					
ALTERNATIVA 1			ALTERNATIVA 2		
PARCELA	SUP.PARCELA	EDIFICABILIDAD	PARCELA	SUP.PARCELA	EDIFICABILIDAD
VIV. LIBRE	1.672,00 m <sup>2</sup>	9.768,34 m <sup>2</sup>	VIV. BAJA DENSIDAD	1.672,00 m <sup>2</sup>	9.768,34 m <sup>2</sup>
VIV. PROTEGIDA	814,00 m <sup>2</sup>	4.186,43 m <sup>2</sup>	VIV. PROTEGIDA	814,00 m <sup>2</sup>	4.186,43 m <sup>2</sup>
SERVICIOS TERCARIOS	656,36 m <sup>2</sup>	7.761,62 m <sup>2</sup>	EQUIPAMIENTOS	656,36 m <sup>2</sup>	7.761,62 m <sup>2</sup>
ZONAS VERDES	6.403,80 m <sup>2</sup>	-	ZONAS VERDES	6.403,80 m <sup>2</sup>	-
VIARIO	7.158,76 m <sup>2</sup>	-	VIARIO	7.158,76 m <sup>2</sup>	-
TOTAL SECTOR	16.704,92 m <sup>2</sup>	21.716,40 m <sup>2</sup>		16.704,92 m <sup>2</sup>	21.716,40 m <sup>2</sup>

Las superficies y edificabilidades son iguales en ambas alternativas conforme los parámetros urbanísticos determinados por el PGOU de Málaga.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	Firmado	<b>Fecha y hora</b>	20/02/2023 14:47:21
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	<b>Página</b>			173/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>				



El nº de viviendas proyectadas en total son 158, distribuidas en 108 viviendas libres y 50 viviendas protegidas, con un uso lucrativo total de 21.716,40 m<sup>2</sup>.

A continuación se presenta un breve cuadro resumen con un análisis y ponderación cualitativa de las afecciones medioambientales de las alternativas propuestas provocados por el desarrollo del Plan Especial de Reforma Interior del SUNC-R-LO.10, MÁLAGA:

Valores medioambientales	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Calidad del aire (acústica)	Red	Red	Green
Calidad del aire (gases efectos invernadero)	Yellow	Yellow	Green
Hidrología/hidrogeología	Yellow	Yellow	Yellow
Geología/geotecnia	White	Yellow	Yellow
Fauna	Yellow	Light Green	Green
Flora	Red	Green	Green
Paisajística	Red	Red	Light Green
Socioeconómico	Red	Light Green	Green

Clasificación del análisis cualitativo.

Muy desfavorable	Red
Desfavorable	Yellow
Compatible	Yellow
Favorable	Light Green
Muy favorable	Green
Sin afección	White

Alternativa cero



Alternativa 1



Alternativa 2



<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	174/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



Las principales diferencias:

- En ambas alternativas se respetan los parámetros urbanísticos conforme a legislación vigente y PGOU de Málaga, a excepción de la alternativa 0 que no desarrolla el planeamiento vigente.
- Ordenación de los zonas residenciales libres y protegidas de la alternativa 2 así como la parcela terciaria presentan mayor facilidad de acceso sobre un área actual sin valores ecológicos, con mejor accesibilidad y dando continuidad a las infraestructuras y urbanizaciones existentes, reduciéndose los desplazamientos y emisiones de gases de efectos invernadero, disminución de zonas de calor, etc.. permitiendo a su vez una intercomunicación peatonal más eficiente.
- Ambas alternativas presentan zonas verdes posicionadas para dar mayor calidad de vida y confort a las zonas residenciales y el entorno urbano donde se ubican, destacando la alternativa 2 por posicionarlas ocupando toda la mitad oriental de la ordenación creando un amplio y continuo colchón verde que amortiguarán las afecciones provocadas por la Avenida de Velásquez, como son emisión de gases de efecto invernadero por el tráfico rodado así como las afecciones acústicas, respecto a la zona verde de la alternativa 1 se encuentra ocupada y segmentada por las parcelas residenciales pasando a ser una parcela verde casi privada por su disposición.
- La alternativa 1, requiere mayor movimiento de tierras por la distribución de las parcelas edificables, que dificultan las fases constructivas y obligan a una mayor ocupación del territorio para su ejecución, frente a la ordenación propuesta de la alternativa 2.
- La alternativa 2 supone un esponjamiento y oxigenación del frente de la parcela con respecto a la Avenida Velásquez, mejorando la calidad paisajística de la zona.
- Las afecciones al medio natural son similares, siendo más favorable la alternativa 2 por crear un amplio espacio abierto sin ocupación ni segmentación de la zona verde permitiendo un refugio natural a las especies de fauna.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	175/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



JUSTIFICACION AMBIENTAL

La Alternativa 2 da pie al desarrollo desde el punto de vista municipal y como respuesta a una serie de premisas en las que además se persigue desde el punto de vista ambiental una mejora de los objetivos ambientales:

Tal y como se recoge en la memoria del Plan Especial de Reforma Interior del Sector SUNC-R-LO.10 "Portillo", se destaca lo siguiente literalmente:

*Mejoras con la propuesta:*

*Afectará de manera positiva al reordenamiento y mejora de las calles que circundan la parcela en cuestión y permite la creación y evolución urbanística ordenada con la creación de 1 vial nuevo (vial 1) y reacondicionamiento y mejora de 3 viales (viales 2,3 y 4) que mejoran la conexión y accesibilidad, así como la creación de nuevos aparcamientos con reserva para personas de movilidad reducida.*

*Creación de una barrera verde que ocupa toda la mitad oriental del sector que actúa como colchón climático, ecológico y paisajístico.*

*Adaptación de los viales al viario existente y zonas degradadas, adaptándose a la topografía existente y conectividades.*

*Encaje de las zonas residenciales y demás construcciones en las zonas de menor calidad ambiental y de riesgos naturales.*

*Interconexión de las zonas residenciales y terciarias respetando la accesibilidad y continuidad de la zona verde.*

Estas mejoras buscan el desarrollo de la trama urbana de manera sostenible, de manera simplificada en tramitación y mejorando e integrando las diferentes estructuras, usos, densidades, ocupaciones y accesibilidad. Que son grandes problemas en el modelo de ciudad actual frente al crecimiento. Ordenar de forma adecuada en función del estudio preliminar de accesibilidad, movilidad y trama urbana supone mejoras ambientales con respecto:

- Situación y mejora de las condiciones de mitigación y adaptación al cambio climático, al disminuir las concentraciones y optimizar las tramas urbanas, interconectándolas, influyendo en los albedos y efectos de isla calor. Así como a la integración de zonas verdes y libres de forma adecuada en relación a con los usos propuestos y dando prioridad a la protección de los valores ambientales del sector.
- Mejora respecto de la concentración de contaminantes y sus emisiones a la atmósfera, por efecto de disminución por concentración en una ordenación adecuada según la movilidad y accesibilidad peatonal y vehículos a motor.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	176/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		





### 3 DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN O PROGRAMA

La modificación de elementos tratada consiste en una modificación que afectaría a la ordenación pormenorizada relativa a Suelo Urbanizable, por lo que, se incluye en el ámbito de lo dispuesto en el artículo 40.3.b de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental modificada por la reciente Ley 3/2015 de 29 de diciembre, de Medidas en Materia de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, Aguas, Tributaria y de Sanidad Ambiental). Esta última modificación de la Ley 7/2007 ha entrado en vigor el 12 de enero de 2016.

Se establece que, se encuentran sometidas a evaluación estratégica simplificada tal y como se recoge en el artículo 40 de la GICA, en su texto consolidado:

El artículo 40. Evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico. En el apartado 3, se determina que:

*3. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada los siguientes instrumentos de planeamiento urbanístico:*

a) Las modificaciones que afecten a la ordenación estructural de los instrumentos de planeamiento general que no se encuentren entre los supuestos recogidos en el apartado 2.b) anterior.

b) Las modificaciones que afecten a la ordenación pormenorizada de los instrumentos de planeamiento general que posibiliten la implantación de actividades o instalaciones cuyos proyectos deban someterse a evaluación de impacto ambiental de acuerdo con el Anexo I de esta ley. En todo caso, se encuentran sometidas a evaluación estratégica simplificada las modificaciones que afecten a la ordenación pormenorizada de instrumentos de planeamiento general relativas al suelo no urbanizable, a elementos o espacios que, aun no teniendo carácter estructural, requieran especial protección por su valor natural o paisajístico, y las que alteren el uso en ámbitos o parcelas de suelo urbano que no lleguen a constituir una zona o sector.

c) Los restantes instrumentos de planeamiento de desarrollo no recogidos en el apartado 2.c) anterior, así como sus revisiones, cuyo planeamiento general al que desarrollan no haya sido sometido a evaluación ambiental estratégica.

d) Las innovaciones de instrumentos de planeamiento de desarrollo que alteren el uso del suelo o posibiliten la implantación de actividades o instalaciones cuyos proyectos deban someterse a evaluación de impacto ambiental de acuerdo con el Anexo I de esta ley.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	177/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



### 3.1 JUSTIFICACIÓN CONTENIDA EN EL PLAN ESPECIAL:

El marco urbanístico legal al que queda sometida este Plan Parcial está constituido por:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.
- Ley 1/2006, de 16 de mayo, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de la Ley 1/1996, de 10 de enero, de Comercio Interior de Andalucía, y de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.
- Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Con carácter supletorio el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.

### 3.2 JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA

Los expedientes de Modificación de elementos de figuras de Planeamiento, se realizan para proponer cambios sustanciales en las determinaciones de aquellas figuras, cuando estas cuenten con aprobación definitiva. En conformidad con la vigente LOUA, la tramitación que corresponden a dicho expediente es idéntica a la de la propia figura que modifican y en consecuencia la documentación mínima que han de incluir es en todo asimilables a aquellas, si bien refiriéndose tan solo a aquellos aspectos concernientes a la modificación propuesta. Las modificaciones de cualquiera de los elementos de Planes, Proyectos, Programas, Normas y Ordenanzas, se sujetaran a las mismas disposiciones enunciadas para su tramitación y aprobación.

Con referencia al contenido del artículo 37 "Revisión de los instrumentos de planeamiento: concepto y procedencia" de la LOUA 2/2012, en su apartado 2, se indica que deberá justificarse que la innovación del PGOU propuesta no supone una alteración del modelo urbanístico del planeamiento general vigente, que suponga la necesidad de una revisión parcial ó general, a efectos de la sostenibilidad del mismo.

En este sentido, se justifican las dos condiciones determinadas por el art.37.2:

El Plan Especial de Reforma Interior del Sector SUNC-R-LO.10 "Portillo" propuesto se adapta al marco urbanístico de referencia, el contenido en el documento de Revisión del P.G.O.U. de Málaga, aprobado definitivamente.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	178/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



La ficha del sector que recoge el PGOU indica una superficie de suelo para el ámbito de la actuación de 16.667 m<sup>2</sup>, sin embargo según el levantamiento topográfico de los terrenos realizado recientemente, la superficie del Sector resulta ser 17.704,92 m<sup>2</sup>.

Con motivo de esta modificación de superficie, se ha corregido el marco número de referencia que contiene el PGOU, adaptado a la superficie real del Sector. Con estas consideraciones el marco numérico de referencia de la ficha urbanística del sector sería el siguiente:

DETERMINACIONES DE LA FICHA URBANÍSTICA DEL SECTOR SUNC-R-LO.10 "PORTILLO"								
PARAMETROS		FICHA PGOU				FICHA PERI		
SUPERFICIE TOTAL (m <sup>2</sup> s)		16.667,00				16.704,92		
USO GLOBAL		RESIDENCIAL				RESIDENCIAL		
COEF. EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)		1,300				1,300		
EDIFICABILIDAD MAXIMA (m <sup>2</sup> t)		21.667,10				21.716,40		
REPARTO DE USOS:		CP	%	TECHO	UUAA	%	TECHO	UUAA
RESIDENCIAL LIBRE		1,00	44,98%	9.746,17m <sup>2</sup> t	9.746,17uuua	44,98%	9.768,34m <sup>2</sup> t	9.768,34uuua
RESIDENCIAL PROTEGIDO		0,17	19,28%	4.176,93m <sup>2</sup> t	710,08uuua	19,28%	4.186,43m <sup>2</sup> t	711,69uuua
SERVICIOS TERCARIOS/EMPRESARIALES		1,10	35,74%	7.744,00m <sup>2</sup> t	8.518,40uuua	35,74%	7.761,62m <sup>2</sup> t	8.537,78uuua
TOTALES			100,00%	21.667,10m <sup>2</sup> t	18.974,65uuua	100,00%	21.716,40m <sup>2</sup> t	19.017,82uuua
APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL(UA)		18.974,65				19.017,82		
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m <sup>2</sup> s)		1,1385				1,1385		
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)		17.077,18				17.116,03		
CESION DE APROVECHAMIENTO (UA)		1.897,46				1.901,78		
EXCESOS O DEFECTOS DE APROVECHAMIENTO (UA)		0,00				0,00		

Se adjunta la ficha de características urbanísticas del Sector correspondiente al Sector SUNC-R-LO.10 "Portillo".

Código Seguro De Verificación	d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
Observaciones		Página	179/304
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



### SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

**IDENTIFICACION**

BARRIO: LO HOJA: B-11 **SUNC-R-LO.10 "Portillo"**

**ORDENACION ESTRUCTURAL**

Uso: Residencial  
% Edificación residencial: 30,00%

**ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA**

Area de Reporte	Superficie (m2)	Sup. con Aprob. Anotada (m2)	Sup. Publico Anotada (m2)	In. Edificabilidad (m2/m2)	Aprov. Medio U/m2	Densidad Vrh/ha
AL UE SUNC-R-LO.10	16.697,00	16.697,00	1,30	1,30	1,1395	95,00

**OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES**

Parcela ocupada por las antiguas coberturas de Automóviles Portillo, que plantea la implantación del uso residencial generando un nuevo espacio público con la finalidad de crear un espacio urbano de calidad, que permita la diversificación de usos residenciales, usos comerciales, terciarios y de recreación, que promuevan la creación de un lugar de nueva referencia urbana local junto a la gran avenida y cercano a la nueva estación apedernada del metro.

1- Se considerará vinculante la distribución de la edificación y la posición de la zona verde. La ocupación en planta de los edificios tendrá una anchura máxima de 22 m. sobre rasante. Se podrá ocupar bajo rasante los recorridos peatonales interiores anejos a las parcelas, con un mínimo de 0,5 m. entre forjado y rasante, siempre que se cumpla que se destinen para apartamentos, depósitos, taller, un máximo de 35 m. de la anchura del edificio sobre rasante, que se realicen un mínimo de 3 plantas de altura que se destinen para apartamentos, depósitos, taller, un máximo de 35 m. de la anchura del edificio sobre rasante, que se realicen un mínimo de 3 plantas de altura que se consideren las únicas reservas necesarias en este ámbito.

2- En planta baja el uso será comercial y de ocio, vinculados al espacio público. El espacio público se proyectará y urbanizará como espacio de relación y encuentro de los ciudadanos, permitiendo el arbolado de gran porte para crear zonas de sombra. Posibilidad de altura excepcional en la edificación de fachada a la Avenida de Velázquez, siempre que el uso del mismo sea terciario y/o administrativo, y no se supere una anchura máxima de 16 m a dicha avenida.

3- Se considerará vinculante la creación de un espacio público de calidad, que permita la diversificación de usos residenciales, usos comerciales, terciarios y de recreación, que promuevan la creación de un lugar de nueva referencia urbana local junto a la gran avenida y cercano a la nueva estación apedernada del metro.

4- Se considerará vinculante la creación de un espacio público de calidad, que permita la diversificación de usos residenciales, usos comerciales, terciarios y de recreación, que promuevan la creación de un lugar de nueva referencia urbana local junto a la gran avenida y cercano a la nueva estación apedernada del metro.

El instrumento urbanístico de desarrollo debe remitirse al Ministerio de Fomento, junto con dicho estudio aeronáutico, para la emisión del preceptivo informe vinculante, en aplicación de lo previsto en el Decreto 884/1972, de 24 de febrero, de Servicios Aeronáuticos modificado por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre, sin que en ningún caso pueda sobreponerse el planeamiento de desarrollo o incurrirse su ejecución sin el pronunciamiento expreso favorable de dicho Ministerio.

El aprovechamiento subjetivo de los propietarios del sector será el definido por el planeamiento general una vez que se aprueben al mismo los condicionantes que, en su caso, establezca el Ministerio de Fomento, no generados, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización.

**ORDENACION PORMENORIZADA INDICATIVA**

Uso	Sup. de Suelo Edificable (m2)	Superficie de Techo Edificable (m2)	Cap. Edificable (m2)	Aprov. Objeto (m2)	Número de Viviendas	Altura Máxima por plantas	Tipología
RESIDENCIAL LIBRE	9.746,17	9.746,17	1.00	9.746,17	108	B+7	OA-2
RESIDENCIAL PROTEGIDO	4.174,93	4.174,93	0,17	210,08	90	B+7	OA-2
SERVICIOS TERCARIOS/EMPRESARIALES	7.746,00	7.746,00	1,10	8.518,40	90	B+15	OA-2
<b>TOTALES:</b>	<b>21.667,10</b>	<b>21.667,10</b>	<b>2,27</b>	<b>18.974,65</b>	<b>190</b>		

Aprovechamiento Subjetivo - UMS: 17.077,18    Exceso / Defecto Aprovechamiento - UMS: 10% Cálculo Aprovechamiento - UMS: 1.897,46

Espacios Libres		Espacios		Deposito		10% Cálculo Aprovechamiento - UMS	
m2	% Suelo Total	m2	% Suelo Total	m2	% Suelo Total	m2	% Suelo Total
4.999	23,05%					4.929	22,73%
						11.208	51,29%
						35,32	0,16%

**CRITERIOS NO VINCULANTES**

**OTRAS DETERMINACIONES**

**CONDICIONES DE PROGRAMACION**


El sistema de actuación deberá quedar establecido antes de los ocho años desde la aprobación definitiva del PGOU.

**CARGAS COMPLEMENTARIAS**

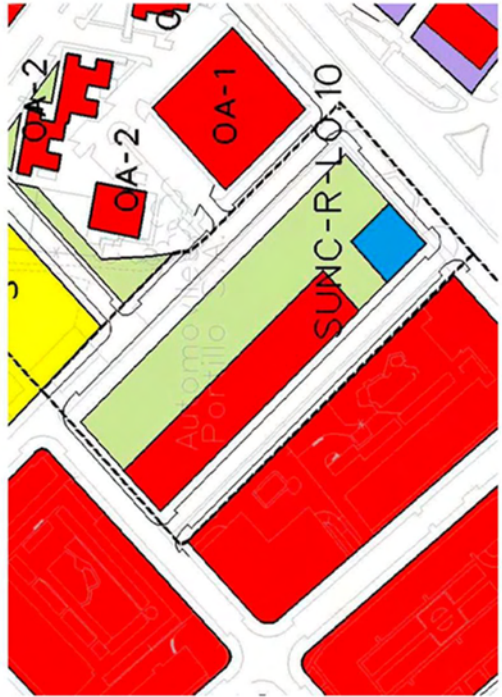
Contribuirá a la urbanización de los Sistemas Generales y a las obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento en la forma e importe que se determine. En proporción al número de viviendas, se incluirá como carga de urbanización 700 m<sup>2</sup> construidos de local en planta baja para equipamiento social, que como superficie construida no computará y será otorgado al ayuntamiento.

**CONDICIONES DE GESTION Y AFECCIONES**

DESARROLLO Y GESTION		CONDICIONES PARA LA ORDENACION - AFECCIONES PRINCIPALES	
INSTRUMENTO DE DESARROLLO:	PERI:	ARQUEOLOGICA	CARACTERIZACION
UNIDAD DE ERECCION:	UE SUNC-R-LO.10	VIA PUBLICA:	ASISTENCIAL:
ERECCION:	COMPENSACION	HIDRAULICA	IMPACTO AMBIENTAL:



Identificación y Localización



Ordenación Pormenorizada Indicativa

Código Seguro De Verificación	d8tcqPbgz0UWYdFspkQBRaQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
Observaciones		Página	180/304
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPbgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPbgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



La justificación urbanística se recoge en la memoria de justificación del Plan Especial, del cual se recoge a continuación su descripción y contenido.

### 3.2.1 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN EN EL DESARROLLO DE LA SOLUCIÓN ÓPTIMA DE PROYECTO: ALTERNATIVA 2.

Como se ha dicho anteriormente los terrenos ordenados se encuentran situados en la zona oeste de la ciudad de Málaga, en un enclave totalmente consolidado, junto a una de las vías urbanas de mayor importancia de la ciudad, la Avenida de Velázquez, y a la estación del metro de Puerta Blanca.

La ficha urbanística del Sector establece, que la propuesta que se plantea pretende la implantación del uso residencial en la parcela ocupada por las antiguas cocheras de Automóviles Portillo, pero potenciando la diversificación de usos al incluir junto al residencial, otros usos como son el comercial, el terciario y el dotacional. Asimismo, se genera un nuevo espacio público, cuya finalidad es aumentar la dotación de espacios libres en esta zona de la ciudad, y se pretende mejorar las condiciones de movilidad transversal, tanto viaria como peatonal, respecto a la Avenida de Velázquez. Con todas estas premisas, se promueve la creación de un nuevo lugar de referencia local junto a la gran avenida y cercano a una de las estaciones del metro.

Dentro de los objetivos, criterios y directrices vinculantes, se establece que la distribución de la edificación y la disposición de la zona verde que aparece en el Plan General es vinculante. Se establece asimismo, que en la planta baja de los edificios el uso será comercial y dotacional, vinculados al espacio público y que el espacio público se proyectará y urbanizará como espacio de relación y encuentro de los ciudadanos, posibilitando el arbolado de gran porte para crear zonas de sombra.

El Sector se encuentra rodeado por viales totalmente consolidados en todos sus linderos excepto en su límite suroeste. En este límite se plantea la apertura de un nuevo vial, que permita una nueva comunicación transversal entre la Avenida de Velázquez y la calle Alejandro Dumas. Esta calle de nueva apertura servirá también de elemento de separación entre los conjuntos residenciales existentes y los nuevos volúmenes edificatorios previstos, que se proyectan precisamente alineados a este nuevo vial. En el límite noreste se adaptará la sección de calle El Gordito, eliminando la mediana que existe actualmente en esta calle.

Con fachada a la Avenida de Velázquez, se proyecta una parcela destinada al uso de servicios terciarios/empresariales, estableciendo para esta parcela una edificación de altura excepcional de PB+15, siempre y cuando no se supere una anchura máxima de 16 m a dicha avenida.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	181/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



El resto del techo edificable destinado a uso residencial se prevé en dos parcelas alineadas al vial de nueva apertura, una parcela destinada a viviendas protegidas en la parte más interior, dando también fachada a calle Alejandro Dumas, y otra parcela para las viviendas libres, que ocupa la parte central del Sector.

Se ha previsto una ordenación de los volúmenes edificables sobre rasante, tanto de las dos parcelas residenciales como de la parcela destinada a servicios terciarios/empresariales, definiendo un área de movimiento de la edificación en todas las parcelas dentro de la cual se puede materializar todo el techo edificable asignado a cada una de las parcelas, entendiéndose dicha área de movimiento como máxima.

Por otro lado, como carga de urbanización, se incluyen 700 m2 construidos de local en planta baja para equipamiento social, que deberá ser cedido al Ayuntamiento y cuya superficie construida no computará. Este local estará ubicado en la Planta Baja de la parcela RE-1 siendo la ocupación máxima la huella de la edificación. El acceso a este local estará volcado a la Zona Verde.

Por tanto, según lo expuesto el presente Plan Especial establece dentro de la ordenación prevista los siguientes usos:

- RESIDENCIAL (RE).
- TERCIARIO/EMPRESARIAL (ST/E).
- ZONA VERDE (ZV).
- VIARIO PEATONAL Y RODADO.

### 3.2.2 MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA

Se adopta como marco urbanístico de referencia el contenido en el documento de Revisión del P.G.O.U. de Málaga, aprobado definitivamente.

Este documento conforma un sector de planeamiento de Suelo Urbano No Consolidado, denominado SUNC-R-LO.10 "Portillo", con las determinaciones urbanísticas que establece la ficha de características, a desarrollar mediante un Plan Especial de Reforma Interior.

El Sector de Actuación tiene una superficie según la ficha urbanística del Sector de 16.667,00 m2s, pero según el levantamiento topográfico realizado recientemente de la parcela, la superficie real es de 16.704,92 m2, y sobre el que se desarrolla el presente documento.

El marco numérico de referencia que contiene la ficha urbanística del Sector dentro de la ordenación pormenorizada indicativa es el siguiente:

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	182/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



DETERMINACIONES DE LA FICHA URBANÍSTICA DEL SECTOR SUNC-R-LO.10 "PORTILLO"								
PARAMETROS		FICHA PGOU			FICHA PERI			
SUPERFICIE TOTAL (m <sup>2</sup> s)		16.667,00			16.704,92			
USO GLOBAL		RESIDENCIAL			RESIDENCIAL			
COEF. EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)		1,300			1,300			
EDIFICABILIDAD MAXIMA (m <sup>2</sup> t)		21.667,10			21.716,40			
REPARTO DE USOS:		CP	%	TECHO	UUAA	%	TECHO	UUAA
RESIDENCIAL LIBRE		1,00	44,98%	9.746,17m <sup>2</sup> t	9.746,17uuaa	44,98%	9.768,34m <sup>2</sup> t	9.768,34uuaa
RESIDENCIAL PROTEGIDO		0,17	19,28%	4.176,93m <sup>2</sup> t	710,08uuaa	19,28%	4.186,43m <sup>2</sup> t	711,69uuaa
SERVICIOS TERCIARIOS/EMPRESARIALES		1,10	35,74%	7.744,00m <sup>2</sup> t	8.518,40uuaa	35,74%	7.761,62m <sup>2</sup> t	8.537,78uuaa
TOTALES			100,00%	21.667,10m <sup>2</sup> t	18.974,65uuaa	100,00%	21.716,40m <sup>2</sup> t	19.017,82uuaa
APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL(UA)		18.974,65			19.017,82			
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m <sup>2</sup> s)		1,1385			1,1385			
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)		17.077,18			17.116,03			
CESION DE APROVECHAMIENTO (UA)		1.897,46			1.901,78			
EXCESOS O DEFECTOS DE APROVECHAMIENTO (UA)		0,00			0,00			

DENSIDADES Y VOLÚMENES RESULTANTES.

Como resultado de la ordenación del presente Plan Especial de Reforma Interior, obtenemos la siguiente parcelación:

CUADRO PARCELARIO							
PARCELA	SUP. PARCELA	EDIFICABILIDAD	COEF. EDIF.	ALTURA MÁXIMA Nº DE PLANTAS	Nº VIVIENDAS	TIPOLOGÍA	CALIFICACION
USOS LUCRATIVOS							
RESIDENCIAL							
RE-1	814,00	4.186,43	5,143	B+7	50	OA-2	RESIDENCIAL PROTEGIDO
RE-2	1.672,00	9.768,34	5,842	B+7	108	OA-2	RESIDENCIAL LIBRE
<b>TOTAL RESIDENCIAL</b>	<b>2.486,00</b>	<b>13.954,78</b>	<b>5,613</b>		<b>158</b>		
SERVICIOS TERCIARIOS/EMPRESARIALES							
ST/E	656,36	7.761,62	11,825	B+15		OA-2	SERVICIOS TERCIARIOS/EMPRESARIALES
<b>TOTAL USOS LUCRATIVOS</b>	<b>3.142,36</b>	<b>21.716,40</b>			<b>158</b>		
ZONA VERDE							
PARCELA	SUPERFICIE						CATEGORIA
ZV	6.403,80						ZONA VERDE PÚBLICA
VIARIO							
VIARIO	7.158,76						
<b>TOTAL SECTOR</b>	<b>16.704,92</b>	<b>21.716,40</b>	<b>1,300</b>		<b>158</b>		

### 3.2.3 JUSTIFICACIÓN DE LAS RESERVAS DE SUELO.

La ficha urbanística del Sector establece que en virtud de lo establecido en el art. 17.2 de la LOUA, las dotaciones incluidas en esta ficha se consideran las únicas reservas necesarias en este ámbito.

Código Seguro De Verificación	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
Observaciones		Página	183/304
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



El contenido de este artículo es el siguiente:

**2. El cumplimiento de lo dispuesto en el apartado anterior podrá eximirse parcialmente en la ordenación de concretos sectores de suelo urbano no consolidado, cuando las dimensiones de éstos o su grado de ocupación por la edificación hagan inviable dicho cumplimiento o éste resulte incompatible con una ordenación coherente; todo ello en los términos que se prevea reglamentariamente.**

La exención prevista en el párrafo anterior será igualmente aplicable a los sectores de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable en que se hayan llevado irregularmente a cabo, total o parcialmente, actuaciones de urbanización y edificación que el Plan General de Ordenación Urbanística declare expresamente compatibles con el modelo urbanístico territorial que adopte.

Las exenciones previstas en este apartado deberán justificarse suficiente y expresamente en el correspondiente instrumento de ordenación y en los actos de aprobación del mismo.

Así que, en cumplimiento de las dotaciones incluidas en la ficha urbanística del Sector, en el siguiente cuadro se hace una comparativa con las propuestas en el Plan Especial:

CESIONES	FICHA PGOU		PLAN ESPECIAL	
<b>SUPERFICIE SECTOR</b>	16.667,00 m <sup>2</sup>		16.704,92 m <sup>2</sup>	
<b>TECHO EDIFICABLE SECTOR</b>	21.667,10m <sup>2</sup> t		21.716,40m <sup>2</sup> t	
<b>EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL</b>	13.923,10m <sup>2</sup> t		13.954,78m <sup>2</sup> t	
<b>ESPACIOS LIBRES</b>	4.959,00 m <sup>2</sup>	29,75% s/total	6.403,80 m <sup>2</sup>	38,33% s/total
	35,62 m2s/100 m2t residencial		45,89 m2s/100 m2t residencial	
<b>EQUIPAMIENTO SOCIAL</b>	700 m2t de local en planta baja		700 m2t de local en planta baja parcela RE-1	

### 3.2.4 INFRAESTRUCTURAS PROYECTADAS.

El presente Plan Especial recoge los conceptos fundamentales del Sector relativos a infraestructuras, refiriéndose para su diseño y cálculo al correspondiente Proyecto de Urbanización del Sector.

### 3.2.5 VIALIDAD Y APARCAMIENTOS.

Como se ha dicho anteriormente, el Sector se encuentra rodeado por viales totalmente consolidados en todos sus linderos excepto en su límite suroeste. En este límite se plantea la apertura de un nuevo vial, que permita una nueva comunicación transversal entre la Avenida de Velázquez y la calle Alejandro Dumas.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	184/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		





Las dimensiones de los distintos viales son las siguientes:

VIAL 1 (nueva apertura):

- Acerado .....4,00 metros
- Aparcamiento ..... 2,00 metros
- Calzada .....7,00 metros
- Aparcamiento ..... 2,00 metros
- Acerado..... 3,00 metros
- TOTAL..... 18,00 metros

VIAL 2 (C/ Gordito):

- Acerado .....4,00 metros
- Aparcamiento ..... 2,00 metros
- Calzada .....7,00 metros
- Aparcamiento ..... 2,00 metros
- Acerado.....Variable

VIAL 3 (C/ Alejandro Dumas):

- Acerado .....6,00 metros

VIAL 4 (Avda Velázquez):

- Acerado .....14,60 metros

Aparcamientos:

El Plan Especial de Reforma Interior prevé un total de 97 plazas en viales, de las cuales 4 plazas son para minusválidos, conforme al Decreto 293/2009 de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, que establece un mínimo del 2,5% del total.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	185/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



La distribución de las mismas por viales es conforme al siguiente cuadro de distribución:

APARCAMIENTOS EN VIARIO			
VIAL	APARCAMIENTOS EN LINEA	APARCAMIENTOS MINUSVALIDOS	TOTAL
VIAL 1	52 plazas	2 plazas	54 plazas
VIAL 2	41 plazas	2 plazas	43 plazas
<b>TOTAL</b>	<b>93 plazas</b>	<b>4 plazas</b>	<b>97 plazas</b>

### 3.2.6 DEMOLICIONES.

Como hemos dicho antes, previo a las obras de urbanización del Sector, será necesario llevar a cabo la demolición de las naves que actualmente ocupan casi la totalidad de los terrenos que conforman el Sector. Para la demolición de dichas naves, será necesaria la redacción de un Proyecto de Demolición y la solicitud de la correspondiente Licencia de Demolición.

### 3.2.7 MOVIMIENTO DE TIERRAS.

En relación al movimiento de tierras, únicamente será necesario adecuar la rasante del vial de nueva apertura que conecta Avenida Velázquez con Calle Alejandro Dumas, así como adecuar la topografía de la parcela de zona verde pública, según el diseño previsto.

#### 3.2.7.1 FIRMES Y PAVIMENTACIÓN.

Para el dimensionamiento del firme se tendrá en cuenta la norma municipal al respecto, la norma 6.1 I.C. de 30 de Septiembre de 2.002 y la instrucción de Firmes de la Junta de Andalucía. Se deberá comprobar analíticamente las distintas propuestas empleando el programa ICAFIR, desarrollado específicamente para la aplicación de dicha norma.

Dichas especificaciones serán recogidas en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	186/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



## ABASTECIMIENTO DE AGUA.

### Punto de Conexión

Realizada la consulta a la empresa municipal EMASA, nos informa que se debe sustituir la tubería existente de fibrocemento de 80 mm de diámetro que discurre por la traza del vial de nueva apertura, por una tubería de fundición dúctil de 150 mm de diámetro. Siendo esta la única infraestructura de abastecimiento que es necesario ejecutar en el Sector.

A esta nueva tubería de distribución de Fundición Dúctil de 150 mm de diámetro, se conectarán los nuevos desarrollos previstos en las parcelas residenciales y de servicios terciarios.

Toda la red de distribución deberá cumplir con el Pliego de Condiciones Técnicas del Ayuntamiento de Málaga para abastecimiento de agua.

### Dotación y Consumo

Los consumos del Sector han sido estimados según lo establecido en el art. 7.4.3. del PGOU vigente, con una dotación de 130 l/hab/d para el uso residencial y de 3,50 l/m<sup>2</sup>/día para el uso terciario.

Con estos datos obtenemos el caudal máximo diario demandado:

Parcela	Uso	Demanda unitaria	Nº Viviendas	Habitante/vivienda	Demanda (l/día)	Tiempo (h)	Coef. Punta	Caudal de cálculo (l/s)
RE-1	Residencial	130	50	2,40	15.600,00	10	2,40	1,0400
RE-2	Residencial	130	108	2,40	33.696,00	10	2,40	2,2464
Parcela	Uso	Ratio (l/m <sup>2</sup> /día)	Edificabilidad (m <sup>2</sup> t)	Simultaneidad	Demanda (l/día)	Tiempo (h)	Coef. Punta	Caudal de cálculo (l/s)
ST/E	Terciario	3,5	7.761,62	1,00	27165,67	10	2,40	1,8110
ZV	Zonas Verdes	1,5	6.403,80	1,00	9605,70	10	2,40	0,6404
Parcela	Uso	Ratio (l/m <sup>2</sup> /día)	Superficie (m <sup>2</sup> s)	Simultaneidad	Demanda (l/día)	Tiempo (h)	Coef. Punta	Caudal de cálculo (l/s)
VIALES	Viario	0,5	7158,76	1,00	3579,38	10	2,40	0,2386
<b>TOTAL:</b>								<b>5,9764</b>

En el correspondiente Proyecto de Urbanización, se realizará el cálculo de secciones y se definirán los detalles constructivos de la instalación.

### 3.2.7.2 REDES DE SANEAMIENTO.

El sistema de evacuación de las aguas es unitario, ya que la mayor parte de las redes existentes en el entorno del Sector son unitarias. Para el diseño de dicha red, se ha contado con el asesoramiento de los técnicos de la empresa municipal de aguas, EMASA.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	187/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



### Infraestructuras existentes

Los viales existentes que bordean el Sector cuentan con redes de saneamiento del tipo unitario, solamente existe un ramal separativo de pluviales en calle Alejandro Dumas.

### Punto de Conexión

Realizada la consulta a la empresa municipal EMASA, nos han comunicado que el vertido de la red unitaria prevista, será a las redes existentes en el perímetro del PERI, y concretamente se ha previsto la conexión al colector que discurre por Avenida de Velázquez.

### Dotación y Consumo

El caudal previsto de aguas residuales será equivalente al consumo de agua prevista en la red de abastecimiento de agua.

Parcela	Uso	Demanda unitaria	Nº Viviendas	Habitante/vivienda	Demanda (l/día)	Tiempo (h)	Coef. Punta	Caudal de cálculo (l/s)
RE-1	Residencial	130	50	2,40	15.600,00	10	2,40	1,0400
RE-2	Residencial	130	108	2,40	33.696,00	10	2,40	2,2464
Parcela	Uso	Ratio (l/m <sup>2</sup> /día)	Edificabilidad (m <sup>2</sup> t)	Simultaneidad	Demanda (l/día)	Tiempo (h)	Coef. Punta	Caudal de cálculo (l/s)
ST/E	Terciario	3,5	7.761,62	1,00	27165,67	10	2,40	1,8110
<b>TOTAL:</b>								<b>5,0974</b>

Y para el caudal previsto de aguas pluviales, se considera un caudal instantáneo máximo a evacuar de 200 l/seg/ha. Con coeficientes de escorrentía de 0,90 y 0,50 según sean zonas de viales o construidas y zonas verdes, respectivamente. Para el cálculo del caudal se aplicará el Método Racional u otro similar. Y se obtiene el siguiente caudal:

PARCELA	USO	SUPERFICIE [m <sup>2</sup> ]	COEF. ESCORRENTÍA	INTENSIDAD DE LLUVIA [l/s/ha]	CAUDAL PREVISTO [l/s]
RE-1	RESIDENCIAL	814,00	0,9	200	14,6520
RE-2	RESIDENCIAL	1.672,00	0,9	200	30,0960
ST/E	SERVICIOS TERCIARIOS/EMPRESARIALES	656,36	0,9	200	11,8145
ZV	ZONA VERDE	6.403,80	0,5	200	64,0380
VIARIO	VIARIO	7.158,76	0,9	200	128,8577
<b>TOTAL:</b>					<b>249,4582</b>

Código Seguro De Verificación	d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
Observaciones		Página	188/304
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



### Trazado

Como nueva red de saneamiento unitario únicamente se ha previsto un ramal que discurre por el vial de nueva apertura y que conecta en la Avda. Velázquez con el colector existente. La canalización será de PVC de 315 mm de diámetro se efectuará subterránea bajo calzada, con acometidas directas a las parcelas de 200 mm de diámetro, y absorbedores que se colocarán a una distancia inferior a los 45 metros en tramos horizontales.

Por otro lado, en Calle El Gordito se ha previsto la reubicación de los absorbedores existentes adaptados a la nueva sección viaria.

### 3.2.7.3 ELECTRIFICACIÓN

#### Procedencia

Se ha solicitado punto de conexión a la empresa Endesa Distribución Eléctrica S.LU., pero hasta la fecha no se ha recibido informe con las condiciones de suministro eléctrico al Sector.

#### Capacidad de líneas y Centros de Transformación

La canalización de Media Tensión estará compuesta por tubos de polietileno rígido de doble pared de 200 mm de diámetro.

Se han previsto dos centros de transformación: El primero, con capacidad para un trafo de 620 KVA, se colocará en la planta baja de la parcela de usos terciarios/empresariales para su uso exclusivo, y el segundo, con capacidad para dos trafos de 620 KVA, se colocará en la planta baja de la parcela residencial RE-2, y dará suministro a las dos parcelas residenciales RE-1 de viviendas protegidas, y RE-2 de viviendas libres.

#### Previsión de Potencias

##### Parcelas Residenciales:

Se ha considerado un grado de electrificación elevada para todas las viviendas, estableciendo una simultaneidad de 0,80.

VIVIENDAS	GRADO ELECTRIFICACIÓN	POTENCIA UNITARIA [W]	Nº VIVIENDAS	SIMULTANEIDAD	POTENCIA PREVISTA [W]
R-1	ELEVADA	9200	108	0,80	794.880,00
R-2	ELEVADA	9200	50	0,80	368.000,00
<b>SUBTOTAL</b>			<b>158</b>		<b>1.162.880,00</b>
<b>TOTAL</b>				<b>SIMULT = 1,00</b>	<b>P = 1162,88 kW</b>

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	189/304
<b>Url De Verificación</b>	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==		



Resumen Uso Residencial:

PARCELA	POTENCIA
<b>RESIDENCIAL</b>	<b>1162,88</b>
<b>SIMULTANEIDAD</b>	<b>0,80</b>
<b>COS FI</b>	<b>0,85</b>
<b>P TOTAL</b>	<b>930,30 kW</b>
<b>S TOTAL</b>	<b>1094,48 kVA</b>

Parcela Servicios Terciarios/Empresariales y otros usos:

La previsión de cargas asignada a las diferentes parcelas y el coeficiente de simultaneidad de estas áreas, se ha realizado conforme a la Instrucción de la Dirección General de Industria, Energía y Minas de fecha 14/10/2004, sobre previsión de cargas y coeficientes de simultaneidad en áreas de uso residencial y áreas de uso industrial (BOJA núm. 216 de 5 noviembre), siendo los criterios empleados a efectos de este documento los que se desglosan a continuación:

- Para parcelas con techo inferior a 300 m<sup>2</sup>: 15 kW.
- Para parcelas con techo comprendido entre 300 y 1.000 m<sup>2</sup>: 15 + 0,05 (S-300).
- Para parcelas con techo superior a 1.000 m<sup>2</sup>: 0,05.S.

Siendo S el techo asignado de la parcela en m<sup>2</sup>.

En cuanto a la red viaria y a la zona verde, se ha estimado un ratio de 1,50 W/m<sup>2</sup> de superficie para el alumbrado público.

El desglose de potencias previstas para las diferentes parcelas se resume en el siguiente cuadro:

PARCELA	USO	DOTACIÓN	TECHO EDIFICABLE (m <sup>2</sup> )	SIMULTANEIDAD	POTENCIA (kW)	POTENCIA (kVA)
SERVICIOS TERCIARIOS/EMPRESARIALES	TERCIARIO	0,05-S[kW]	7761,62	1	388,08	456,57
ZONA VERDE	Z.V.P	0,0015-S[kW]	6403,80	1	9,61	11,30
VIARIO	VIARIO	0,0015-S[kW]	7158,76	1	10,74	12,63
<b>SUBTOTAL EQUIPAMIENTOS</b>					<b>408,42</b>	<b>480,50</b>

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	190/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



Carga Total:

La carga total del Sector corresponde a la suma de los diferentes usos desglosados anteriormente, aplicando una simultaneidad de 0,85.

USO	POTENCIA ACTIVA	POTENCIA APARENTE
<b>RESIDENCIAL</b>	930,30 kW	1.094,48 kVA
<b>SERVICIOS TERCIARIOS / EMPRESARIALES</b>	388,08 kW	456,57 kVA
<b>ZONA VERDE</b>	9,61 kW	11,30 kVA
<b>VIARIO</b>	10,74 kW	12,63 kVA
<b>SIMULTANEIDAD</b>	<b>1</b>	
<b>COS FI</b>	<b>0,85</b>	
<b>TOTAL SECTOR</b>	<b>1.338,73 kW</b>	<b>1.574,98 kVA</b>

Distribución en Baja Tensión

La red de baja tensión partirá desde cada transformador y alimentará a las distintas parcelas proyectadas, mediante canalización subterránea compuesta por tubos de polietileno rígido de doble pared de 160 mm de diámetro.

A la salida de cada CT la red quedará protegida mediante fusibles de alto poder de ruptura y en las cajas generales individuales de cada parcela. Igualmente se protegerán los cambios de secciones mediante cajas de derivación estancas, situadas en arquetas para dicho fin.

En el proyecto de urbanización se estudiarán todos los factores que intervienen en la electrificación.

ALUMBRADO PÚBLICO

Luminarias

Los viales existentes que bordean la parcela ya cuentan con alumbrado público, así que únicamente se ha previsto la colocación de nuevas luminarias en el vial de nueva apertura (Vial 1). Los puntos de luz serán simples formados por luminarias equipadas con lámparas LED, montadas sobre columnas de 5 metros de altura.

Para el alumbrado del ámbito denominado como Zona Verde se utilizarán puntos de luz formados por luminarias equipadas con lámparas LED cuyas columnas no podrán superar los 4,20 metros de altura.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	191/304
<b>Url De Verificación</b>	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==		



Será suficiente la instalación de un solo cuadro de mando del cual nacerá el circuito necesario para dicha red de alumbrado. El cuadro de mando se instalará en armario estanco de poliéster o chapa metálica con tres puertas y en su interior se instalarán los automáticos de corte y protección que más adelante se indica.

### Canalizaciones

Los conductores se instalarán en el interior de tubos de PVC de Ø 90 mm.

Se enterrarán a una profundidad mínima de 0,40 m sobre cama de arena lavada de 10 cm de espesor. En cruzamientos esta profundidad se aumentará a 0,60 m, colocándose para su protección una capa de hormigón de 15 cm de espesor. Se instalará un tubo de reserva, de iguales características a los definidos, en donde existan cruzamientos.

Se dispondrá de cinta de señalización que advierta de cables eléctricos, situada a distancia mínima de 10 cm del nivel del suelo y a 25 cm por encima del tubo.

### Arquetas

Se construirán arquetas de registro específicas, de 50 x 50 cm, en todos los cambios de dirección y en los cruces. En estas arquetas se realizarán obligatoriamente aquellas derivaciones que sean necesarias. Se instalarán arquetas de registro prefabricadas en hormigón junto a cada una de las columnas.

### 3.2.7.4 RED DE TELEFONÍA Y TELECOMUNICACIONES

Se proyectará un tendido subterráneo para canalización de la red de telecomunicaciones, previsto mediante tubos de PVC, según tipo de calles con alambre guía incorporado nacional. Igualmente quedarán colocadas arquetas en los puntos de cruzamiento de redes y como máximo a 70 metros de separación.

## 3.3 JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO DEL ART. 38 DE LA LOUA

ARTÍCULO 38. MODIFICACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO: CONCEPTO, PROCEDENCIA Y LÍMITES.

1. Como indica el Art. 36 RÉGIMEN DE LA INNOVACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTABLECIDA POR LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO, Se exceptúan de esta regla las innovaciones que pueden operar los Planes Parciales de Ordenación y los Planes Especiales conforme a lo dispuesto en los artículos 13.1 b) y 14.3 con respecto a la ordenación pormenorizada potestativa, y los Planes de Sectorización regulados en el artículo 12 de esta Ley. Asimismo se exceptúan de esta regla las innovaciones que el propio instrumento de planeamiento permita expresamente efectuar mediante Estudio de Detalle.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	192/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		





Los Planes Especiales de Ordenación se definen conforme al artículos 13.1 b) La modificación, para su mejora, de la ordenación pormenorizada establecida con carácter potestativo por el Plan General de Ordenación Urbanística para sectores enteros del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable, con respeto de la ordenación estructural y de conformidad con los criterios y las directrices que establezca dicho Plan, sin que pueda afectar negativamente a la funcionalidad del sector o a la ordenación de su entorno.

Los Planes Especiales como indican el artículo 14.3 de la LOUA desarrollan y complementan las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística, pudiendo modificar las pertenecientes a su ordenación pormenorizada potestativa.

2.- En este caso los Planes Parciales de Ordenación, objeto del presente documento ambiental estratégico, quedarían enclavados dentro del artículo 36 de MODIFICACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO: CONCEPTO, PROCEDENCIA Y LÍMITES, que expone lo siguiente:

1. Toda alteración de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento no contemplada en el artículo anterior se entenderá como modificación.

2. El Plan General de Ordenación Urbanística, y en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, deberá identificar y distinguir expresamente las determinaciones que, aun formando parte de su contenido propio, no correspondan a la función legal que dichos Planes tienen asignada en esta Ley, sino a la del instrumento de planeamiento para su desarrollo. A efectos de su tramitación, la modificación tendrá en cuenta dicha distinción, debiendo ajustarse las determinaciones afectadas por ella a las reglas propias del instrumento de planeamiento a que correspondan, por su rango o naturaleza.

3. La modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente.

4. Los municipios podrán redactar y aprobar, en cualquier momento y mediante acuerdo de su Ayuntamiento Pleno, versiones completas y actualizadas o textos refundidos de los instrumentos de planeamiento que hayan sido objeto de modificaciones. Su redacción y aprobación será preceptiva cuando, por el número o alcance de las modificaciones, resulte necesaria para el adecuado e idóneo ejercicio por cualquier persona del derecho de consulta sobre el instrumento de planeamiento íntegro.

Una vez aprobados definitivamente, y para su eficacia, deberán ser depositados dos ejemplares de los mismos en el registro administrativo del correspondiente Ayuntamiento y en el de la Consejería competente en materia de urbanismo cuando corresponda a instrumentos de planeamiento cuya aprobación definitiva le competa, o tengan que ser objeto de informe de la misma previo a su aprobación definitiva por aquél.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	193/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



## 4 CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DEL PLAN O PROGRAMA EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO

### 4.1 CLIMATOLOGÍA

El clima resulta del conjunto de condiciones atmosféricas que se presentan a partir de los años.

La importancia del clima resulta imprescindible en los estudios del medio físico, debido a los aspectos tan amplios que abarca en la vida humana.

El clima de una zona determina el tipo de suelo y la vegetación del área, por lo tanto especifica la utilización de la tierra.

La situación geográfica del área, en una de las latitudes más meridionales de la Península, va a condicionarla tanto desde el punto de vista pluviométrico como térmico.

La influencia marítima supone la disminución de las precipitaciones y una suavidad en las temperaturas, mientras que se produce una correlación positiva entre la altitud y las precipitaciones, y negativa entre la altitud y las temperaturas.

Junto a estos datos, el análisis climático de esta zona se encuentra condicionado por los siguientes factores:

- Posición latitudinal, que determina la intensidad de la radiación solar.
- Posición altitudinal que va a determinar la intensidad de las precipitaciones y de los vientos.
- De las condiciones del lugar y del medio ambiente, referidas básicamente a la rugosidad vegetal y presencia de planos de agua.
- De la circulación atmosférica general que atraviesa la región.

La zona de actuación se caracteriza por un clima Mediterráneo subtropical según la clasificación de Papadakis. Este clima se caracteriza por un régimen térmico subtropical cálido y un régimen de humedad mediterráneo.

Los datos climatológicos de la zona de estudio se han solicitado al Centro Meteorológico de Andalucía Oriental del Instituto Nacional de Meteorología. La estación Meteorológica consultada ha sido la de Málaga-aeropuerto, de la cual se han extraído los valores disponibles publicados del periodo 1981 – 2010.

Localización de la estación:

- Latitud: 36° 39' 58" N
- Longitud: 4° 28' 56" O

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	<b>Firmado</b>	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	194/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



Los valores climatológicos de la zona de estudio se resumen en el siguiente cuadro.

Mes	T	TM	Tm	R	H	DR	DN	DT	DF	DH	DD	I
Enero	12.1	16.8	7.4	69	69	5.8	0.0	1.3	0.7	0.1	7.9	180
Febrero	12.9	17.7	8.2	60	68	4.8	0.0	1.2	1.0	0.1	6.3	180
Marzo	14.7	19.6	9.8	52	67	4.0	0.0	0.9	1.3	0.0	5.9	222
Abril	16.3	21.4	11.1	44	63	4.5	0.0	1.4	0.4	0.0	5.7	244
Mayo	19.3	24.3	14.2	20	59	3.1	0.0	1.1	0.7	0.0	7.3	292
Junio	23.0	28.1	18.0	6	58	0.8	0.0	0.7	0.6	0.0	14.0	329
Julio	25.5	30.5	20.5	0	58	0.1	0.0	0.2	0.8	0.0	20.6	347
Agosto	26.0	30.8	21.1	6	61	0.5	0.0	0.7	0.9	0.0	17.1	316
Septiembre	23.5	28.2	18.8	20	65	2.1	0.0	1.5	0.7	0.0	9.3	255
Octubre	19.5	24.1	15.0	57	70	4.4	0.0	1.5	1.4	0.0	6.0	215
Noviembre	15.7	20.1	11.3	100	71	5.6	0.0	1.3	0.9	0.0	5.6	172
Diciembre	13.2	17.5	8.9	100	72	6.6	0.0	1.5	0.8	0.0	5.6	160
Año	18.5	23.3	13.7	534	65	42.3	0.0	13.4	10.4	0.2	109.1	2905

#### Leyenda

- T Temperatura media mensual/anual (°C)
- TM Media mensual/anual de las temperaturas máximas diarias (°C)
- Tm Media mensual/anual de las temperaturas mínimas diarias (°C)
- R Precipitación mensual/anual media (mm)
- H Humedad relativa media (%)
- DR Número medio mensual/anual de días de precipitación superior o igual a 1 mm
- DN Número medio mensual/anual de días de nieve
- DT Número medio mensual/anual de días de tormenta
- DF Número medio mensual/anual de días de niebla
- DH Número medio mensual/anual de días de helada
- DD Número medio mensual/anual de días despejados
- I Número medio mensual/anual de horas de sol

Las variables meteorológicas estudiadas son las siguientes:

- Temperatura
- Precipitaciones
- Evapotranspiración
- Insolación
- Vientos

## 4.2 TEMPERATURA

La temperatura, junto con la humedad del aire, es el dato climatológico más importante por su influencia sobre las variables biológicas.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	195/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



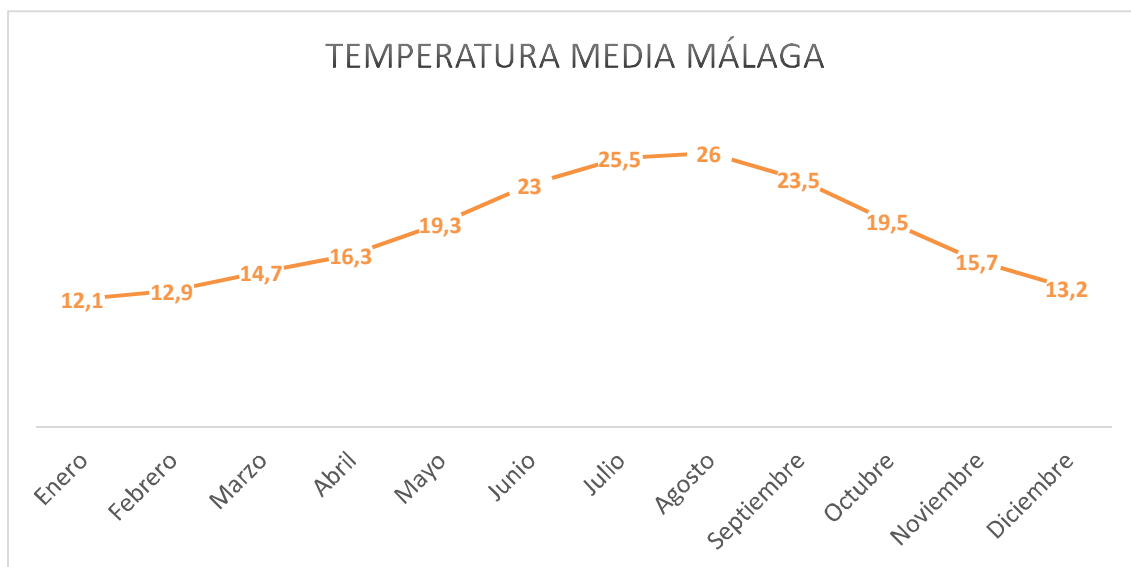
La temperatura media anual de la zona de estudio es de 18.3°C. Las mayores temperaturas se alcanzan durante los meses estivales, con medias por encima de los 20° C, los meses más fríos no bajan de los 12° C de media, siendo el más frío el mes de enero con 12.1° C.

La temperatura más alta se da durante el mes de agosto con una media de 25.6° C. Se pueden producir durante los meses de julio y agosto situaciones de calor extremo con medias máximas muy elevadas y con temperaturas absolutas cercanas a los 40°c a razón de los vientos que soplan del interior y que alcanzan tales registros debido al efecto Foëhn.

Las temperaturas mínimas no bajan de los 5°C. En cuanto a los valores absolutos en rara ocasión se registran mínimas por debajo de 0°C y si ocurren responden a fenómenos muy aislados asociados a la entrada de masas de aire frío de origen polar o siberiano, pero el factor limitante de estas situaciones es el relieve y su acción de barrera respecto a estas coladas de altas latitudes.

En cuanto a la oscilación térmica, entendida como la variación de la temperatura entre el mes más frío y el mes más cálido (anual), su estudio nos revela cómo son los cambios térmicos que se producen en una determinada zona, muy útiles a la hora de valorar algún tipo de riesgos para la agricultura, o para la confortabilidad climática.

13.5°C de amplitud térmica entre los valores medios de enero y agosto, no es muy elevada, y la razón la encontramos en la notable influencia del mar Mediterráneo (maritimidad), que suaviza las temperaturas sobre todo las invernales, y algo menos las veraniegas, con mayores picos durante el día y la noche.



Fuente: elaboración propia a partir de datos de Aemet, periodo 1982 – 2010

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	196/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



### 4.3 PRECIPITACIONES

La precipitación se define como el agua, tanto en forma líquida como sólida, que cae sobre la superficie de la tierra.

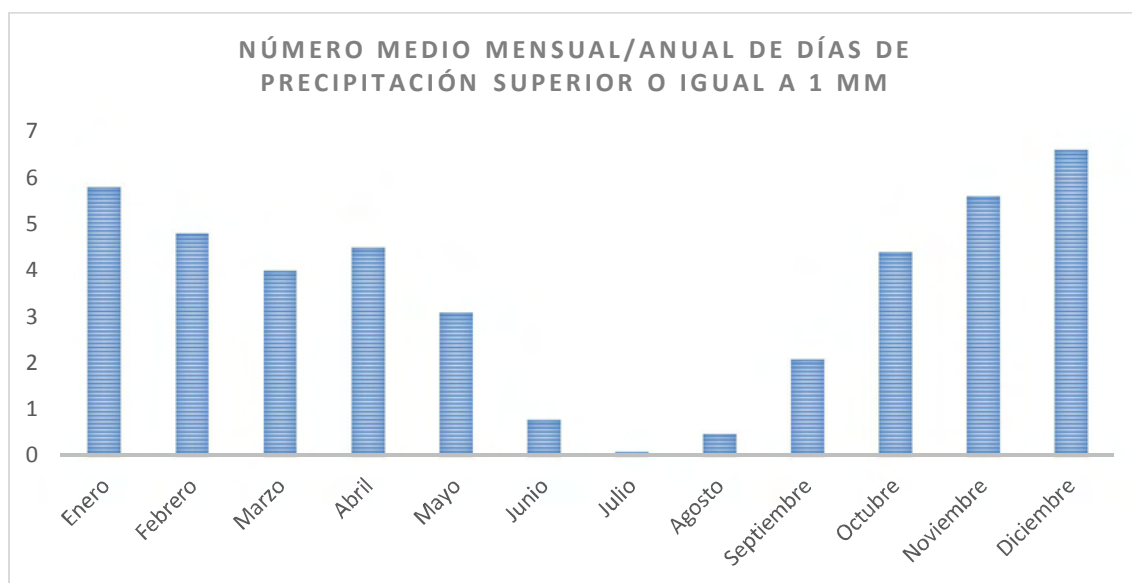
La lluvia es uno de los datos climatológicos más definitorios, es el principal controlador del ciclo hidrológico de una región, así como de la ecológica, paisaje y usos del suelo.

El régimen pluviométrico se caracteriza por presentar un periodo húmedo (precipitaciones superiores a 60 mm/mes) de tres meses, de noviembre a enero, y un periodo seco (precipitaciones inferiores a 30 mm/mes) que se extiende desde mayo a septiembre, mientras que el periodo intermedio, entendiéndose como tal los meses que presentan unas precipitaciones entre 30 y 60 mm, aparecen los meses de octubre y los comprendidos de febrero a abril.

La existencia de sequía estival se debe a la presencia del anticiclón de las Azores en nuestras latitudes, mientras que las precipitaciones de invierno coinciden con el desplazamiento de éste en latitud dejando paso a las perturbaciones del oeste.

En cuanto a la distribución de las precipitaciones a lo largo del año, se puede observar como el máximo pluviométrico medio mensual se registra en noviembre, así como el mínimo pluviométrico anual en el mes de julio. Con respecto al verano, pese a no carecer de precipitaciones, éste se puede considerar de tipo seco, ya que el volumen precipitado es inferior al 5% del total anual.

Una característica a tener en cuenta en el estudio de las precipitaciones es el número de días en que éstas se producen. En el periodo considerado se presenta una media de 73.1 días.

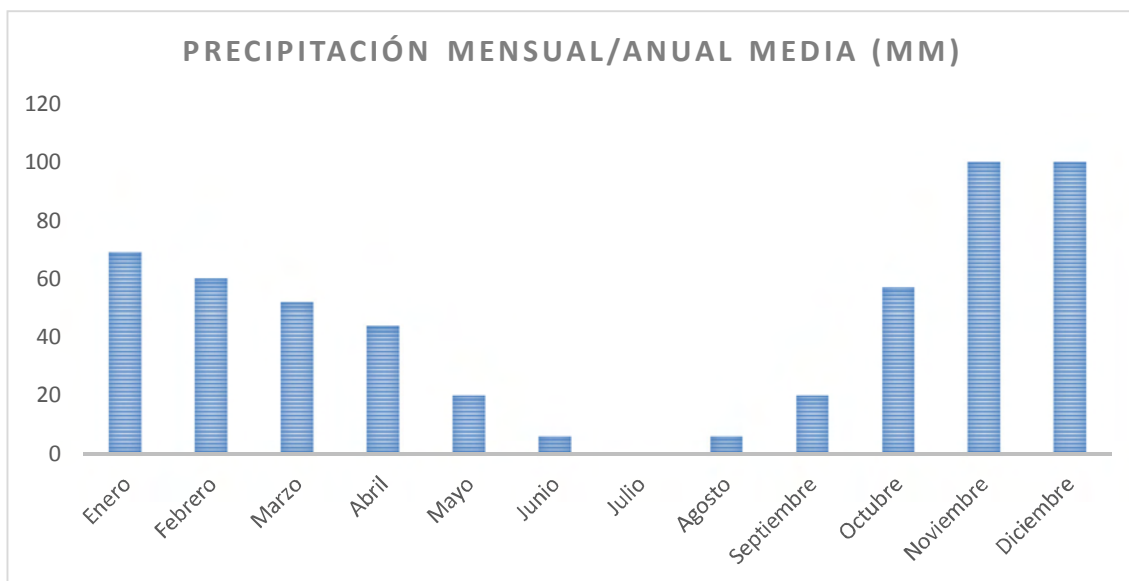


Fuente: elaboración propia a partir de datos de Aemet, periodo 1982 - 2010

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	197/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



En cuanto a la naturaleza de las precipitaciones, la totalidad se presenta en forma líquida. Su distribución a lo largo del año es la siguiente:



Fuente: elaboración propia a partir de datos de Aemet, periodo 1982 - 2010

#### 4.4 INSOLACIÓN

La insolación es el número de horas de sol. Su importancia reside en actividades tales como: construcción, turismo, etc. y el crecimiento de las plantas.

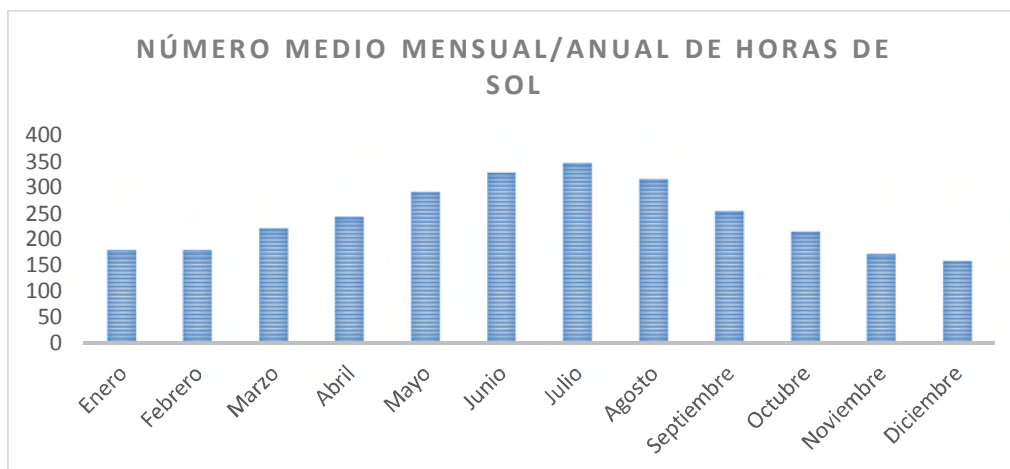
La orientación sur es muy favorable para la incidencia de los rayos, sobre todo en verano. La relevancia de este factor para la confortabilidad climática es muy importante.

Las horas de sol son casi 3000 anuales y el porcentaje de insolación es de 2/3 partes, teniendo los valores máximos en julio, agosto y junio por este orden, superando la barrera del 75% de insolación con creces. Si observamos los valores mínimos, desde el mínimo de diciembre, le siguen noviembre, febrero y enero, el porcentaje de insolación sigue siendo elevado situándose en valores cercanos al 60%, tras esto se concluye que pocos enclaves pueden ofrecer tal cantidad de horas de sol en la península, sin duda, estamos ante un lugar privilegiado, muy propicio para el desarrollo de un amplio abanico de actividades terciarias.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	198/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



### Media de Horas de Sol e Insolación para el Aeropuerto de Málaga



Fuente: elaboración propia a partir de datos de Aemet, periodo 1982 - 2010

#### 4.5 EVAPOTRANSPIRACIÓN

La importancia de la evapotranspiración en los estudios del medio biofísico, reside en la influencia sobre el crecimiento y distribución de las plantas. La estimación de la evapotranspiración constituye la base del cálculo de las necesidades hídricas. La evapotranspiración potencial; se define como el agua devuelta a la atmósfera en estado de vapor por un suelo que tenga la superficie completamente cubierta de vegetación y en el supuesto de que no exista limitación de suministro de agua (lluvia o riego) para obtener un crecimiento vegetal óptimo. La evapotranspiración anual de la zona de estudio es de 900-950 mm.

#### 4.6 VIENTOS

La dirección del viento y la velocidad del mismo se detallan por meses y por años, de 2000 a 2005, en los siguientes cuadros.

Dirección del viento (decenas de grados)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Enero	NNE	NNE	N	NNE	NNE	NNE
Febrero	NNE	N	NNE	NNE	NNE	NNE
Marzo	NNE	NNE	N	NNE	NNE	NNE
Abril	NNE	NNE	NNE	NNE	NNE	NNE
Mayo	N	NNE	NNE	NNE	NNE	NNE
Junio	NNE	NNE	NNE	NNE	NNE	NNE
Julio	NNE	NNE	NNE	NNE	NNE	NNE
Agosto	NNE	NNE	NNE	NNE	NNE	NNE
Septiembre	NNE	NNE	NNE	NNE	NNE	NNE

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	199/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



Octubre	NNE	N	NNE	NNE	NNE	NNE
Noviembre	NNE	NNE	NNE	NNE	NNE	-
Diciembre	NNE	N	NNE	NNE	NNE	-

Fuente: Aemet

#### Velocidad del viento (Km/h)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Enero	68	67	59	79	76	63
Febrero	86	71	66	72	69	69
Marzo	63	104	80	69	69	58
Abril	74	71	80	54	65	71
Mayo	54	61	76	56	61	56
Junio	61	71	65	64	53	56
Julio	63	69	52	67	60	58
Agosto	58	54	59	59	82	50
Septiembre	67	52	54	66	65	56
Octubre	61	82	74	73	64	56
Noviembre	65	72	69	76	68	-
Diciembre	82	82	69	77	82	-

Fuente: Aemet

#### 4.7 INVERSIÓN TÉRMICA

El clima mediterráneo se caracteriza por la irregularidad térmica y pluviométrica, dominada por dos tipos de anticiclón: el de las Azores, y el de tipo térmico en invierno, que aparece sobre la península. Para poder determinar la capacidad de difusión vertical de los contaminantes es necesario conocer los procesos meteorológicos y los sistemas béricos que los dominan.

Teniendo en cuenta la dinámica atmosférica general, hay que destacar como durante el invierno y gran parte del año el cinturón de altas presiones subtropicales y, concretamente, el Anticiclón de las Azores, limita el paso de las bajas presiones del frente polar. El dominio anticiclónico supone la existencia de procesos de convergencia en altura y divergencia en superficie, lo que determina en definitiva gran estabilidad atmosférica con procesos de inversión térmica (subsistencia). Este fenómeno es más acentuado en invierno que en verano, debido a que en verano, el anticiclón suele acompañarse de una intensa radiación solar que calienta la tierra durante el día. Este calentamiento provoca una ligera ascendencia del aire y, por tanto, una mejor dispersión de la contaminación.

Por otro lado, durante los meses de invierno también se genera de forma adicional una capa de inversión en superficie, producida en situación anticiclónica con cielo despejado, por la irradiación nocturna. Este calentamiento superficial va destruyendo la inversión térmica superficial, de manera que hacia las primeras horas de la tarde se desarrolla una capa superficial, denominada capa de mezcla, en que la temperatura

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	200/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		





decrece levemente con la altura. Al final de la tarde, la superficie comienza a enfriarse nuevamente. Esta inversión térmica produce una fuerte estabilidad, limitando la dispersión de los contaminantes.

#### 4.8 CALIDAD DEL AIRE

La Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, obliga a las Administraciones públicas a adoptar y fomentar cuantas medidas sean necesarias para la mejora de la calidad ambiental del aire en Andalucía, sienta las bases para la evaluación de la calidad del aire mediante la Red de Vigilancia y Control de la Calidad del Aire. La Ley 7/2007 y el Real Decreto 102/2011 que la desarrolla establecen los objetivos de calidad del aire y los contaminantes atmosféricos más relevantes en ambiente urbano. Se ha revisado el Real Decreto 39/2017, de 27 de enero, por el que se modifica el Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire, donde se establece los métodos de referencia de los contaminantes y el número mínimo de puntos de mediciones fijas continuas dirigidas a evaluar la calidad del aire para una población determinada. También se recomienda a añadir la medición de compuestos orgánicos volátiles (COV) como precursores de ozono:

Etano.	1-Buteno.	Isopreno.	Etilbenceno.
Etileno.	trans-2-Buteno.	n-Hexano.	m+p-Xileno.
Acetileno.	cis-2-Buteno.	i-Hexano.	o-Xileno.
Propano.	1,3-Butadieno.	n-Heptano.	1,2,4-Trimetilbenceno.
Propeno.	n-Pentano.	n-Octano.	1,2,3-Trimetilbenceno.
n-Butano.	i-Pentano.	i-Octano.	1,3,5-Trimetilbenceno.
i-Butano.	1-Penteno.	Benceno.	Formaldehído.
	2-Penteno.	Tolueno.	Hidrocarburos totales no metánicos.»

Fuente: RD 39/2017, de 27 de enero

La Red Automática de Vigilancia y Control está compuesta por una serie de estaciones de medida de la calidad del aire (Red de Vigilancia y Control de la Calidad del Aire) y una serie de sensores de medida localizados en distintos focos dentro de distintas instalaciones industriales (Red de Vigilancia y Control de las Emisiones a la Atmósfera).

Los contaminantes atmosféricos más importantes relacionados con la calidad del medio ambiente urbano son:

- Partículas (PM10)
- dióxido de nitrógeno (NO2)
- dióxido de azufre (SO2)
- monóxido de carbono (CO)
- moléculas precursoras del ozono troposférico (O3)

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	201/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



En el caso de Andalucía, las actividades responsables de la calidad del aire urbano son, fundamentalmente, aquellas derivadas del transporte, también influyen apreciablemente los establecimientos industriales de pequeño tamaño y las calefacciones.

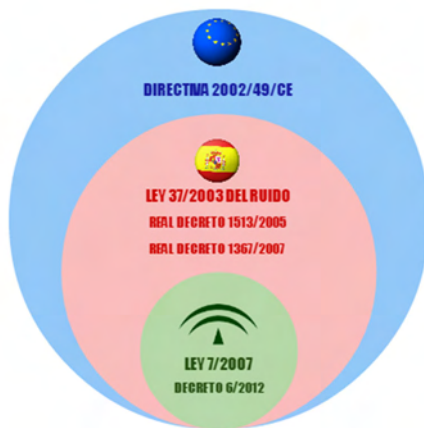
Hay cuatro estaciones de medida de Red de Vigilancia y Control de la Calidad del Aire de Andalucía (REDIAM) en Málaga capital, de los cuales el más cercano que proporciona medidas de todos los parámetros, se sitúa en Carranque, Avda. Santa Rosa de Lima S/N. La distancia entre la Plataforma del Morro y estación de medida de Carranque es aproximadamente de 3 kilómetros, por lo cual los valores no se puede considerar significativos para evaluar la calidad del aire en Plataforma del Morro.

#### 4.9 ACUSTICA

Se analizan las ubicaciones propuestas para el nuevo desarrollo desde el punto de vista de la contaminación acústica previsiblemente sufrida en cada una de ellas respecto de los Objetivos de Calidad Acústica asimilables al uso previsto. Dicho análisis se llevará a cabo a partir de estimaciones teóricas preliminares, y se validará mediante ensayos sonométricos realizados in situ.

##### 4.9.1 NORMATIVA Y LEGISLACIÓN APLICABLE

El análisis descrito a continuación está basado en las prescripciones de los siguientes documentos normativos de aplicación:



Legislación estatal

- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	202/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



- Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.
- Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Real Decreto 1038/2012, de 6 de julio, por el que se modifica el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas

#### Legislación específica en Andalucía

- Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- Decreto 356/2010, de 3 de agosto, por el que se regula la autorización ambiental unificada, se establece el régimen de organización y funcionamiento del registro de autorizaciones de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental, de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y de las instalaciones que emiten compuestos orgánicos volátiles, y se modifica el contenido del Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- Decreto - Ley 3/2015, de 3 de marzo, por el que se modifican las Leyes 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental de Andalucía, 9/2010, de 30 de julio, de aguas de Andalucía, 8/1997, de 23 de diciembre, por la que se aprueban medidas en materia tributaria, presupuestaria, de empresas de la Junta de Andalucía y otras entidades, de recaudación, de contratación, de función pública y de fianzas de arrendamientos y suministros y se adoptan medidas excepcionales en materia de sanidad animal.
- Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la contaminación acústica en Andalucía y se modifica el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética<sup>1</sup>.

#### Otros documentos normativos de referencia

- Revisión y actualización del Mapa Estratégico de Ruido de la aglomeración de Málaga (junio 2013)

<sup>1</sup>Incluyendo corrección de errores publicada en el BOJA 63, de 3/4/2013

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	<b>Firmado</b>	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	203/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



- NMPB – Routes 1996 : Guide du bruit des transports terrestres, fascicule prévision des niveaux sonores.
- WG-AEN: European Commission. Assessment of Exposure to Noise. Good Practice Guide for Strategic Noise Mapping and the Production of Associated Data on Noise Exposure. Version 2, 13 January 2006.

#### 4.9.2 CUANTIFICACIÓN DE LAS EXIGENCIAS

En el caso concreto de Andalucía, se tiene el Decreto 6/2012, el cual es de aplicación al presente trabajo. Se cita a continuación el articulado de referencia para el caso evaluado:

### TÍTULO II. INSTRUMENTOS DE EVALUACIÓN Y GESTIÓN DE LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

#### CAPÍTULO I: ÁREAS DE SENSIBILIDAD ACÚSTICA

##### Artículo 6. Áreas de sensibilidad acústica

1. Las áreas de sensibilidad acústica, serán aquellos ámbitos territoriales donde se pretenda que exista una calidad acústica homogénea. Dichas áreas serán determinadas por cada Ayuntamiento, (...).
2. (...).
3. (...), la zonificación acústica afectará al territorio del municipio al que se haya asignado uso global o pormenorizado del suelo (...).
4. (...).
5. Hasta tanto se establezca la zonificación acústica de un término municipal, las áreas de sensibilidad acústica vendrán delimitadas por el uso característico de la zona, (...).

##### Artículo 7. Clasificación de las áreas de sensibilidad acústica

(...) los Ayuntamientos deberán contemplar, al menos, las áreas de sensibilidad acústica clasificadas de acuerdo con la siguiente tipología:

- a. Tipo a. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.
- b. Tipo b. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.
- c. Tipo c. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.
- d. Tipo d. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso característico turístico o de otro uso terciario no contemplado en el tipo c.
- e. Tipo e. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requieran de especial protección contra la contaminación acústica.
- f. Tipo f. Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte u otros equipamientos públicos que los reclamen.
- g. Tipo g. Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica.

##### Artículo 9. Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas de sensibilidad acústica.

1. En las áreas urbanizadas existentes, (...), se establece como objetivo de calidad acústica para ruido el que resulte de la aplicación de los siguientes criterios:
  - a. Si en el área acústica se supera el correspondiente valor de alguno de los índices de inmisión de ruido establecidos en la siguiente tabla, su objetivo de calidad acústica será alcanzar dicho valor:

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	204/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



TABLA I. OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA PARA RUIDO APLICABLES A LAS ÁREAS URBANIZADAS EXISTENTES

Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		L <sub>d</sub>	L <sub>e</sub>	L <sub>n</sub>
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65	65	55
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	75	75	65
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.	73	73	63
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso característico turístico u otro uso terciario distinto del contemplado en c).	70	70	65
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica	65	65	55
f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen <sup>2</sup>	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar
g	Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar

Los objetivos de calidad acústica (...) están referenciados a una altura de 4 m.

En estas áreas de sensibilidad acústica las Administraciones competentes deberán adoptar las medidas necesarias para la mejora acústica progresiva del medio ambiente hasta alcanzar el objetivo de calidad fijado, mediante la aplicación de planes zonales específicos (...).

- b. En caso contrario, el objetivo de calidad acústica será la no superación del valor de la tabla I que le sea de aplicación.
2. Para las nuevas áreas urbanizadas, es decir, aquellas que no reúnen la condición de existentes (...), se establece como objetivo de calidad acústica para ruido la no superación del valor que le sea de aplicación de la tabla II.

TABLA II. OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA PARA RUIDO APLICABLES A LAS NUEVAS ÁREAS URBANIZADAS.

Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		L <sub>d</sub>	L <sub>e</sub>	L <sub>n</sub>
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	60	60	50
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	70	70	60
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.	68	68	58
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso característico turístico u otro uso terciario distinto del contemplado en c).	65	65	60
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica	60	60	50

<sup>2</sup> En estos sectores de territorio se adoptarán las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, en particular mediante la aplicación de las tecnologías de menor incidencia de entre las mejores técnicas disponibles (...).

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	205/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		L <sub>d</sub>	L <sub>e</sub>	L <sub>n</sub>
f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen <sup>2</sup>	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar
g	Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar

Los objetivos de calidad acústica (...) están referenciados a una altura de 4 m.

3. (...)
4. Como objetivo de calidad acústica aplicable a las zonas tranquilas en las aglomeraciones, se establece el mantenimiento en dichas zonas de los niveles sonoros por debajo de los valores de los índices de inmisión de ruido establecidos en la tabla II, (...). Los objetivos de calidad de las zonas tranquilas en campo abierto serán, en su caso, los establecidos para el área de tipo g) en que se integren.
5. A los edificios que, cumpliendo la normativa urbanística, estén situados fuera de zonas urbanizadas, (...), les serán de aplicación los objetivos de calidad acústica establecidos en la tabla IV. Para el cumplimiento de dichos objetivos de calidad, se aplicarán medidas que resulten económicamente proporcionadas, tomando en consideración las mejores técnicas disponibles (...)

Artículo 10. Cumplimiento de los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas de sensibilidad acústica.

Se considerará que se respetan los objetivos de calidad acústica establecidos en el artículo 9, cuando, para cada uno de los índices de inmisión de ruido, L<sub>d</sub>, L<sub>e</sub>, o L<sub>n</sub>, los valores evaluados conforme a los procedimientos establecidos en la Instrucción Técnica 2, cumplan en un periodo de un año, las siguientes condiciones:

- a. Ningún valor supera los valores fijados en las correspondientes tablas I o II del artículo 9.
- b. El 97% de todos los valores diarios no superan en 3 dB los valores fijados en las correspondientes tablas I o II.

#### TÍTULO IV. NORMAS DE PREVENCIÓN ACÚSTICA

##### CAPÍTULO II: EL ESTUDIO ACÚSTICO

Artículo 43. Exigencia y contenido mínimo de Estudios Acústicos para los instrumentos de planeamiento urbanístico.

1. Los instrumentos de planeamiento urbanístico sometidos a evaluación ambiental deben incluir entre la documentación comprensiva del estudio de impacto ambiental un estudio acústico para la consecución de los objetivos de calidad acústica previstos en este Reglamento.
2. El contenido mínimo de los estudios acústicos para los instrumentos de planeamiento urbanístico será el establecido en la Instrucción Técnica 3.

##### IT.3. CONTENIDOS MÍNIMOS DE LOS ESTUDIOS ACÚSTICOS

El estudio acústico se define como «el conjunto de documentos acreditativos de la identificación y valoración de impactos ambientales en materia de ruidos y vibraciones». Se definen (...) tipos de estudios acústicos:

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	206/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



1. Estudios acústicos de actividades o proyectos distintos de los de infraestructuras sometidos a autorización ambiental unificada o a autorización ambiental integrada según el anexo de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (...)
2. Estudios Acústicos de actividades sujetas a calificación ambiental y de las no incluidas en el Anexo de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (...)
3. Estudios acústicos de infraestructuras (...)
4. Estudios acústicos de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

El estudio acústico comprenderá, como mínimo:

1. Estudio y análisis acústico del territorio afectado por el instrumento de planeamiento, que comprenderá un análisis de la situación existente en el momento de elaboración del Plan y un estudio predictivo de la situación derivada de la ejecución del mismo, incluyendo en ambos casos la zonificación acústica y las servidumbres acústicas que correspondan, así como un breve resumen del estudio acústico.
2. Justificación de las decisiones urbanísticas adoptadas en coherencia con la zonificación acústica, los mapas de ruido y los planes de acción aprobados.
3. Demás contenido previsto en la normativa aplicable en materia de evaluación ambiental de los instrumentos de ordenación urbanística.
5. Estudios de Zonas Acústicas Especiales (...).

El Decreto 6/2012 está plenamente adaptado a las disposiciones de la legislación básica estatal, incluyendo además algunos conceptos específicos, como puede ser la definición del uso turístico o el contenido mínimo exigible a los estudios acústicos. Es por ello que se tomará como documento base para el presente trabajo el citado Decreto 6/2012. Y que se ha recogido como anexo dentro del presente estudio del cual se extraen los siguientes análisis y conclusiones del estudio acústico del Plan Especial de Reforma Interior del Sector SUNC-R-LO "Portillo".

#### 4.9.3 SITUACIÓN ACTUAL (PREOPERACIONAL)

En las siguientes figuras se puede ver una muestra del resultado obtenido para la situación actual, tras la cual se evaluaría el impacto esperable tras la modificación proyectada. El fin de este modelado es el de comprobar el ajuste de las predicciones respecto de los valores registrados in situ, para obtener una evaluación de la situación preoperacional, antes de los cambios previstos. Los mapas detallados y a escala normalizada pueden verse en el estudio acústico específico y su planimetría, anexo en el presente documento:

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	207/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		

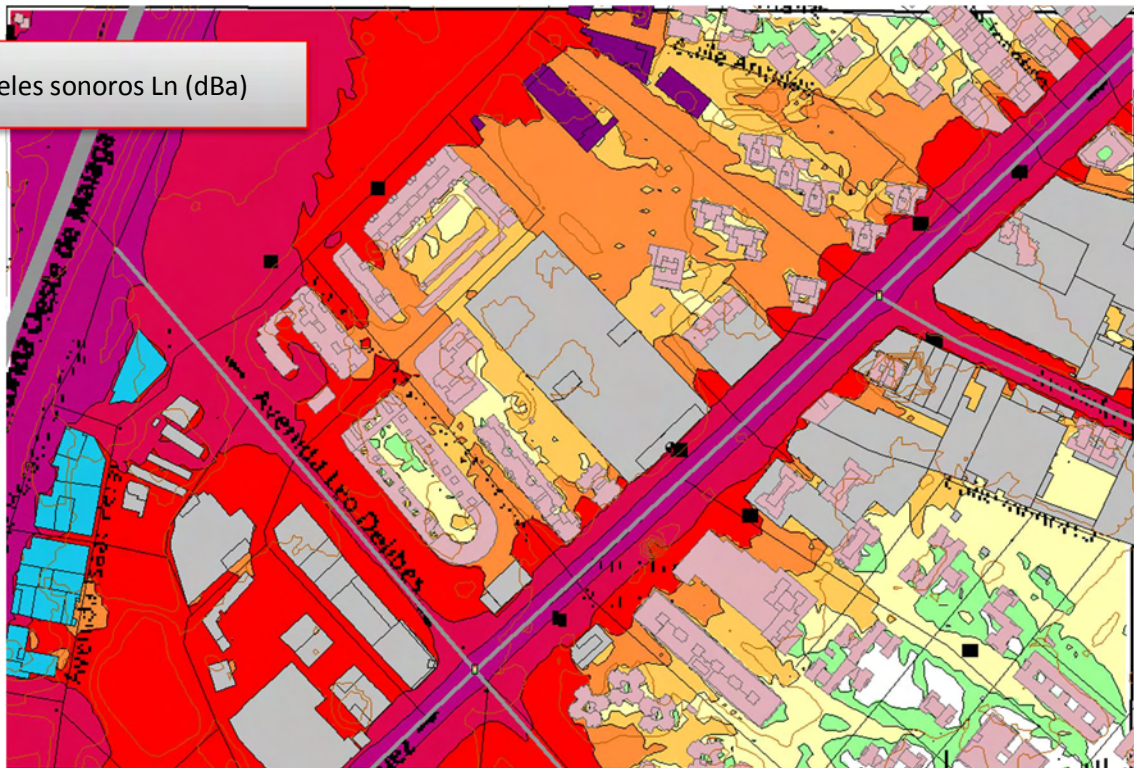


NIVELES SONOROS. SITUACIÓN ACTUAL.

Niveles sonoros Le (dBa)



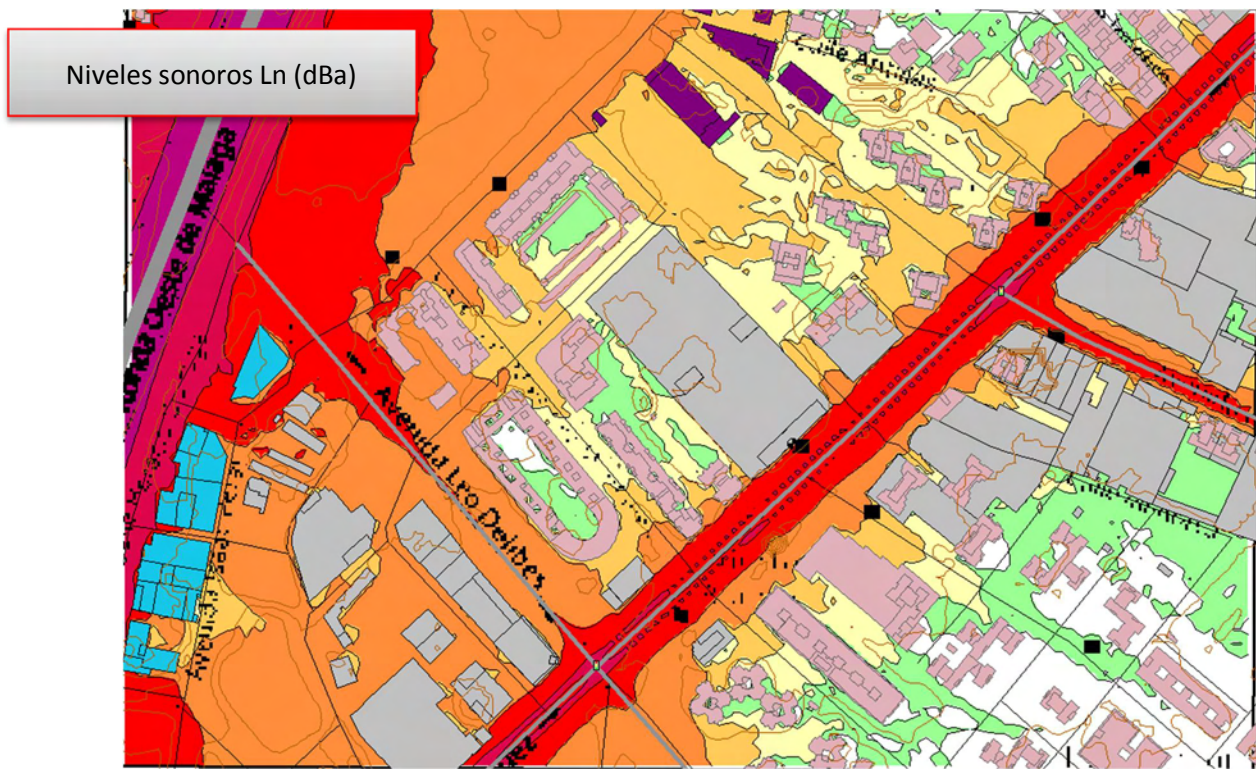
Niveles sonoros Ln (dBa)



Código Seguro De Verificación	d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	Estado	Firmado	Fecha y hora	20/02/2023 14:47:21
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Página			208/304
Observaciones					
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>				







Tal como se aprecia en las figuras anteriores, el nivel sonoro percibido en la zona de estudio es elevado, tanto por el hecho de encontrarse en las inmediaciones de la transitadísima autovía MA-20 como por la propia Avenida de Velázquez, cuyo aforo es también considerable. Cabe hacer notar que, aunque la zona donde está el sector estaría plenamente consolidada – es el casco urbano –, el área sometida a reforma debe considerarse como un área nueva y, por tanto, tendría objetivos de calidad acústica más restrictivos que el resto de áreas adyacentes.

En el apartado de evaluación de las afecciones atmosféricas del presente documento (apartado 5) así como en el anexo del estudio acústico específico se valoran la situación futurible en base al Plan de Reforma Interior.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	209/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



#### 4.10 GEOLOGÍA

Los terrenos presentes en la zona de estudio emplazan sobre materiales de origen antrópico principalmente y por debajo los materiales aluviales del Rio Guadalhorce.

##### Encuadre Geológico Regional

Desde un punto de vista geológico, según información extraída de la Carta Geológica nº 1053/67 (Málaga-Torremolinos) E. 1:50.000 editada por el IGTE, la zona de estudio está situada en la zona costera de Málaga y abarca parte de las unidades béticas de la Unidad de Blanca y Complejo Maláguide. El Alpujárride casi no aflora en el área.

El Maláguide constituye la masa principal de materiales que afloran en el área. La complejidad estratigráfica es muy grande y se ve además exacerbada en su compresión por el intenso replegamiento y escamación de las series.

Rellenando la Hoya de Málaga existen materiales Mio-plioceno representados por una serie de afloramientos de sedimentos marinos con abundante fauna. Litológicamente se pueden distinguir arcillas y/o margas, arenas y conglomerados. Las arcillas se sitúan en la base y las areniscas a techo, mientras que los conglomerados se asocian a las zonas de borde, siendo una facie típica de estos. Estas facies aparecen indentadas con el resto de materiales.

Además de estos sedimentos miopliocenos en la zona se desarrollan ampliamente depósitos Cuaternarios de origen continental y marino. En el área se detectan materiales aluviales asociados al arroyo ubicado en el borde Sur del solar.

Asociados el curso del río Guadalhorce se han desarrollado ampliamente depósitos Cuaternarios (Qal) de origen continental. Estos se desarrollan sobre los relieves más llanos de la geografía.

##### Geología local

La zona de estudio se localiza en la hoja Magna 1054 Málaga, se caracteriza por las siguientes litologías dominantes del sector, de abajo-arriba afloran:

- Rellenos antrópicos
- Aluvial del Rio Guadalhorce
  
- Rellenos antrópicos

Son materiales de origen antrópicos, mayoritariamente arenas limosas con restos antrópicos tipo escombros, ladrillos, etc... sus espesores varían y no tiene valor medioambiental ni geotécnico.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	210/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



- Aluvial (Qa):

Por debajo de la capa de rellenos antrópicos, afloran los sedimentos aluviales asociados al Rio Gaudalhorce, compuesto principalmente por arenas limosas con gravas y bolos característicos de los relieves circundantes como son mármoles y esquistos, su espesor y extensión es muy elevada tanto horizontalmente como verticalmente, es de edad reciente, cuaternaria.

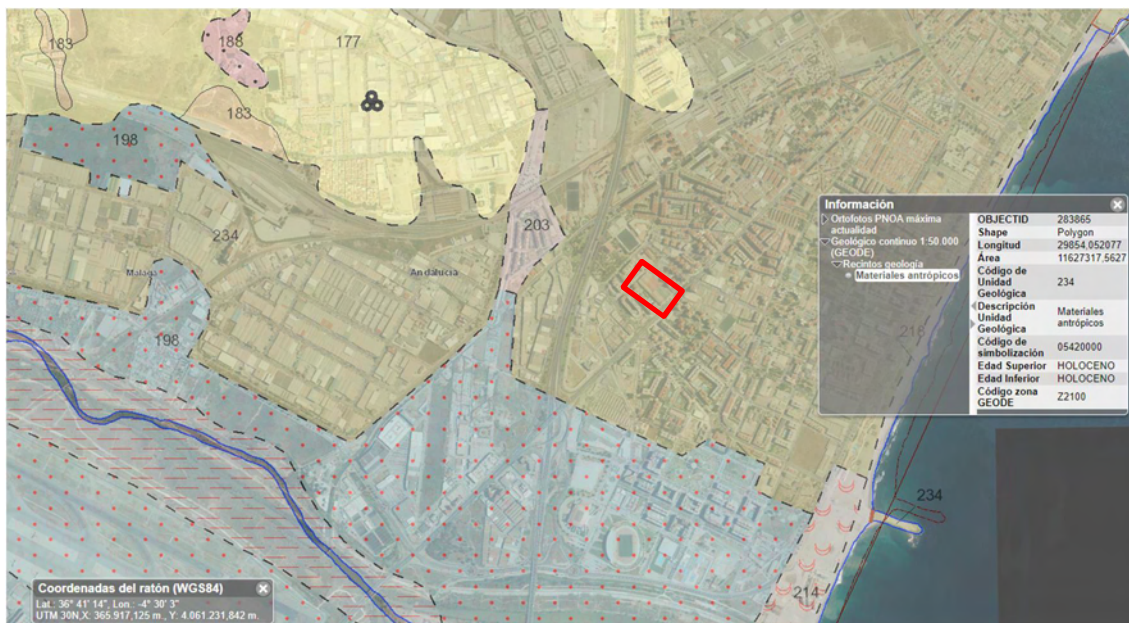


Figura. Grafiá de plano geológico (IGME 2018)

#### 4.11 GEOMORFOLOGÍA

La geomorfología tiene como objeto el estudio de las formas de la superficie terrestre enfocado a describir, entender su génesis y entender su actual comportamiento.

La geomorfología se centra en el estudio de las formas del relieve, pero dado que éstas son el resultado de la dinámica litosférica en general, integra como insumos, conocimientos de otras ciencias de la Tierra, tales como la climatología, la hidrografía, la pedología, la glaciología, y también otras ciencias, para abarcar la incidencia de fenómenos biológicos, geológicos y antrópicos, en el relieve. La geomorfología es una ciencia relacionada tanto con la geografía física como con la geografía humana (por causa de los riesgos naturales y la relación hombre medio) y con la geografía matemática (por causa de la topografía)

Mijas está definido por las estribaciones montañosas de la Sierra de Mijas y Sierra Bermeja al Norte y Oeste respectivamente del municipio, el conjunto de Cerros de la zona central, el río Fuengirola que la atraviesa, y la Costa de Mijas.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	211/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



Los procesos morfogénéticos que están actuando en el municipio, están definidos por tres tipos de Modelados: Modelado de Vertiente, Modelado Fluvial y Modelado Marino.

Sobre los materiales que han ido aflorando en los sucesivos episodios geotectónicos que han precedido la época actual, han actuado los agentes geológicos externos provocando cambios continuos y graduales en el relieve, en correspondencia con sucesivos marcos climatológicos, que han ido conformando la fisionomía actual de Málaga capital.

Es evidente que la zona de estudio, ubicada en un área de amplio desarrollo urbano consolidado, no presenta ningún valor geomorfológico a destacar, teniendo en cuenta que se trata de una parcela plana y edificada en su totalidad.



Figura. Vista panorámica Sur y Este del sector.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	212/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



#### 4.12 EDAFOLOGÍA

El estudio del suelo está encaminado a realizar una clasificación e interpretación de las propiedades que le confieren una vulnerabilidad frente a las acciones del proyecto.

El mapa de suelos se plantea, así, como un trabajo de síntesis de otros muchos trabajos de cartografía de suelos realizados por diferentes investigadores de Andalucía, representados en un mapa de reconocimiento generalizado de los suelos de la Comunidad Autónoma. Los suelos aparecen en unidades cartográficas caracterizadas por asociaciones agrupadas a nivel de segundo orden de los criterios de clasificación de la F.A.O. (1974) y del Mapa de Suelos de la Unión Europea de 1985.

Para describir las características de los principales tipos de suelos que se presentan en el ámbito de estudio recurriremos a la leyenda creada por F.A.O. que ha sido frecuentemente utilizada por numerosos estudiosos de la Edafología en Andalucía. Con esta leyenda ha sido realizado el mapa de suelos de Europa (C.E.E., 1985) que incluye a escala 1:1.000.000 la región andaluza, así como el Mapa de Suelos de Andalucía a escala 1:400.000 (IARA y CSIC, 1989).

Se presentan en zonas montañosas con pendientes medias del 26% (mínimas del 1% y máximas del 60%).

El régimen de humedad de los suelos es xérico y el de temperatura méxico.

Los suelos soportan un uso muy limitado de almendro y olivos, permaneciendo la mayoría como praderas, tomillares y aulagares.

Perfil más representativo A C; también presentes A Bw C y A R.

Son suelos de texturas con claros predominios de las fracciones gruesas con un claro predominio de las texturas francas arenosas y, en menor medida, las francas.

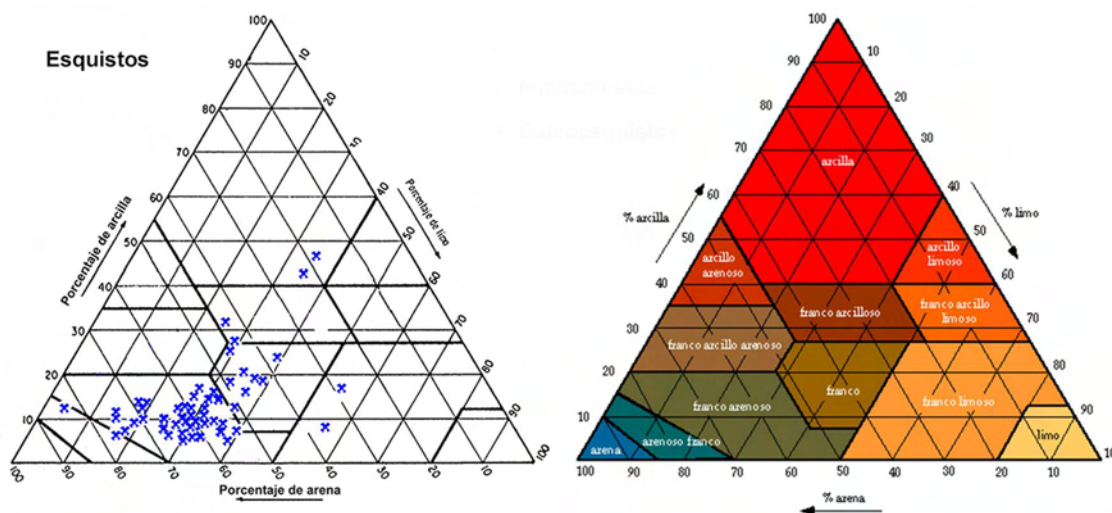


Figura. Clasificación suelos de procedencia esquistosa.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	<b>Firmado</b>	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	213/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



Según la clasificación de la FAO, en la zona de estudio aparece una unidad edafológica, Fluvisoles calcáreos asociada al Río Guadalhorce, tal y como en la siguiente imagen se aprecia, del plano de información obtenido de la REDIAM.

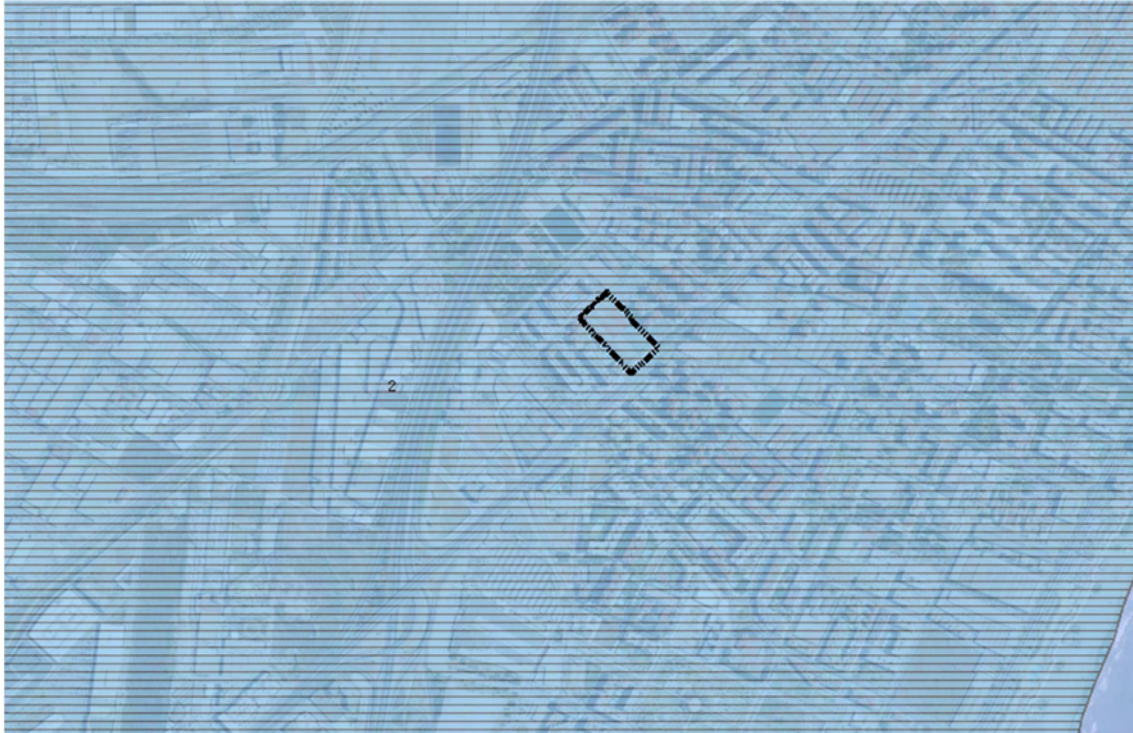


Figura. Gráfica de plano de suelos procedente de REDIAM

### FLUVISOLES CALCÁREOS

El término fluvisol deriva del vocablo latino "fluvius" que significa río, haciendo alusión a que estos suelos están desarrollados sobre depósitos aluviales.

El material original lo constituyen depósitos, predominantemente recientes, de origen fluvial, lacustre o marino.

Se encuentran en áreas periódicamente inundadas, a menos que estén protegidas por diques, de llanuras aluviales, abanicos fluviales y valles pantanosos. Aparecen sobre todos los continentes y cualquier zona climática.

El perfil es de tipo AC con evidentes muestras de estratificación que dificultan la diferenciación de los horizontes, aunque es frecuente la presencia de un horizonte Ah muy conspicuo. Los rasgos redoximórficos son frecuentes, sobre todo en la parte baja del perfil.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	214/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		

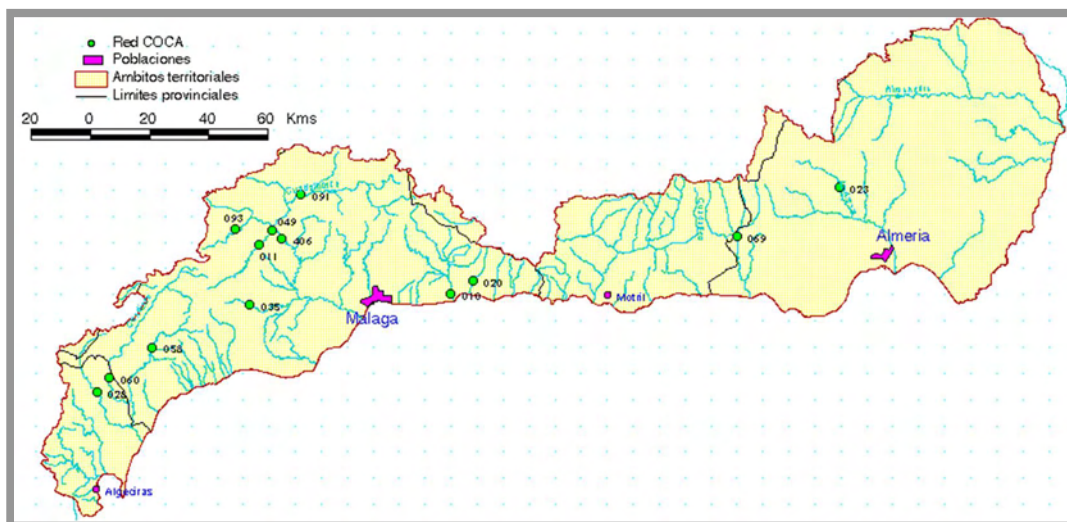


Los Fluvisoles suelen utilizarse para cultivos de consumo, huertas y, frecuentemente, para pastos. Es habitual que requieran un control de las inundaciones, drenajes artificiales y que se utilicen bajo regadío. Cuando se drenan, los Fluvisoles tiónicos sufren una fuerte acidificación acompañada de elevados niveles de aluminio.

La presencia de estos suelos es mayoritaria y asociada al Río Guadalhorce.

#### 4.13 HIDROLOGÍA / HIDROGEOLOGÍA

La zona de estudio se localiza dentro de la Cuenca Mediterránea Andaluza.



Cuenca Mediterránea Andaluza

La importancia del agua, como elemento vital básico y como constituyente esencial del entorno marbellí, es indudable. El agua como recurso interviene de una manera u otra, en la mayoría de las actividades humanas, tanto de explotación como de utilización de recursos, convirtiéndose en un factor determinante para la organización del territorio.

La hidrología superficial del ámbito de estudio pertenece a la Cuenca Mediterránea Andaluza. Ésta se extiende a lo largo de las provincias de Cádiz, Málaga, Granada y Almería; extendiéndose desde los términos municipales de Tarifa y Algeciras hasta la cuenca y desembocadura del Río Almanzora. Su anchura media es de unos 50 km y su longitud de unos 350m, ocupando una superficie de unos 18.327 km<sup>2</sup>.

En el ámbito de estudio no se haya ningún arroyo, en todo caso se trata de una zona urbanizada totalmente en el que la hidrografía está totalmente modificada por la red de pluviales artificiales, encauzamientos y otras infraestructuras de saneamiento.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	215/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



A este respecto se puede ver en la siguiente gráfica sobre planimetría nacional 1:25.000:

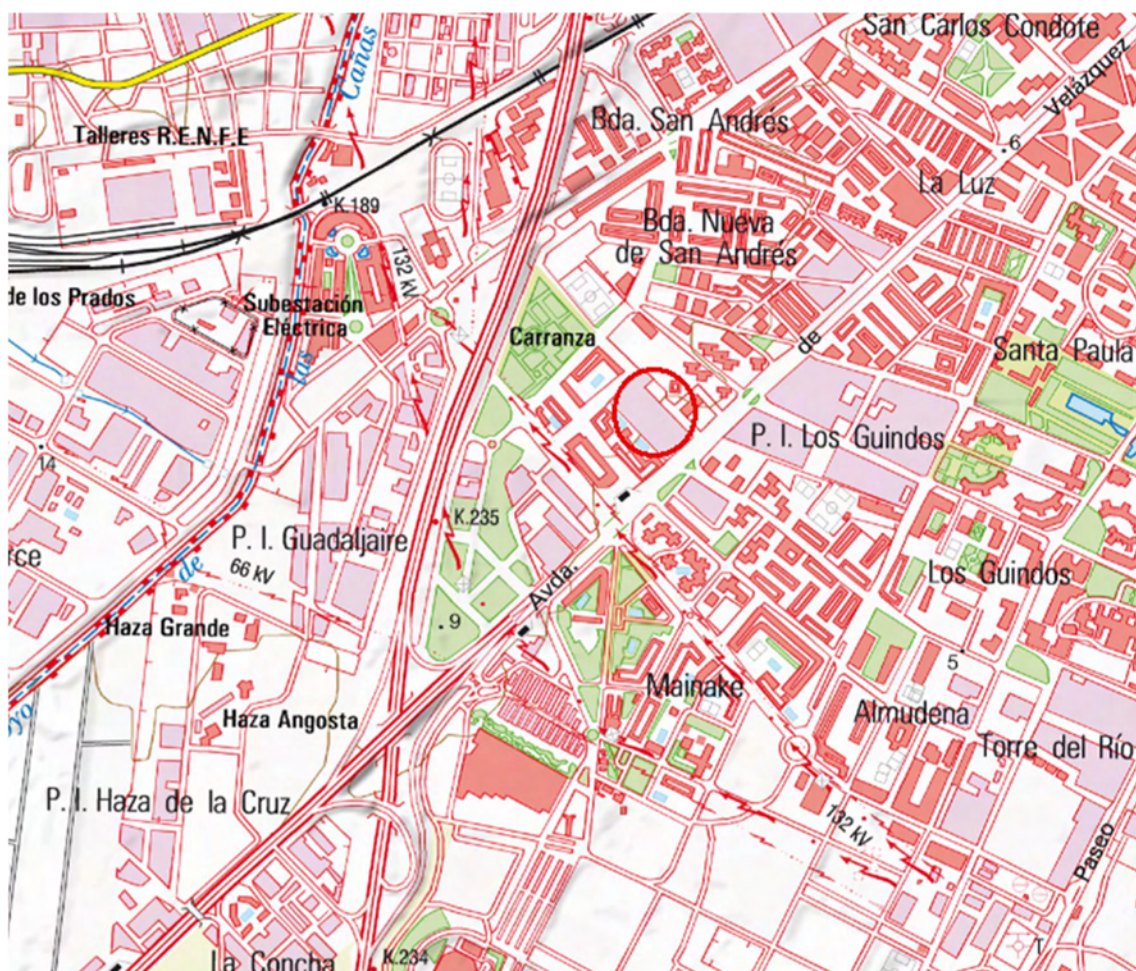


Figura. Gráfica de plano nacional con la red Hidrográfica.

Se observa la no afección a ningún arroyo próximo.

#### 4.14 HIDROGEOLOGÍA:

La zona de estudio está sobre formaciones sedimentarias asociadas al Rio Guadalhorce, sobre el acuífero 06.37 Bajo Guadalhorce.

Tal y como se muestra en el esquema adjunto, muestra la permeabilidad del entorno de estudio, recogida del servidor wms, Nodo de la Red de Información Ambiental de Andalucía. Junta de Andalucía. Servicio WMS correspondiente al Mapa de permeabilidad a escala 1:400.000 elaborado por la Rediam a partir del mapa litológico de Andalucía actualizado, asignando una permeabilidad en función de la litología. Se han distinguido 1 clase de permeabilidad en la zona, permeabilidad alta, asociada a formaciones detríticas y cuaternarias.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	216/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		





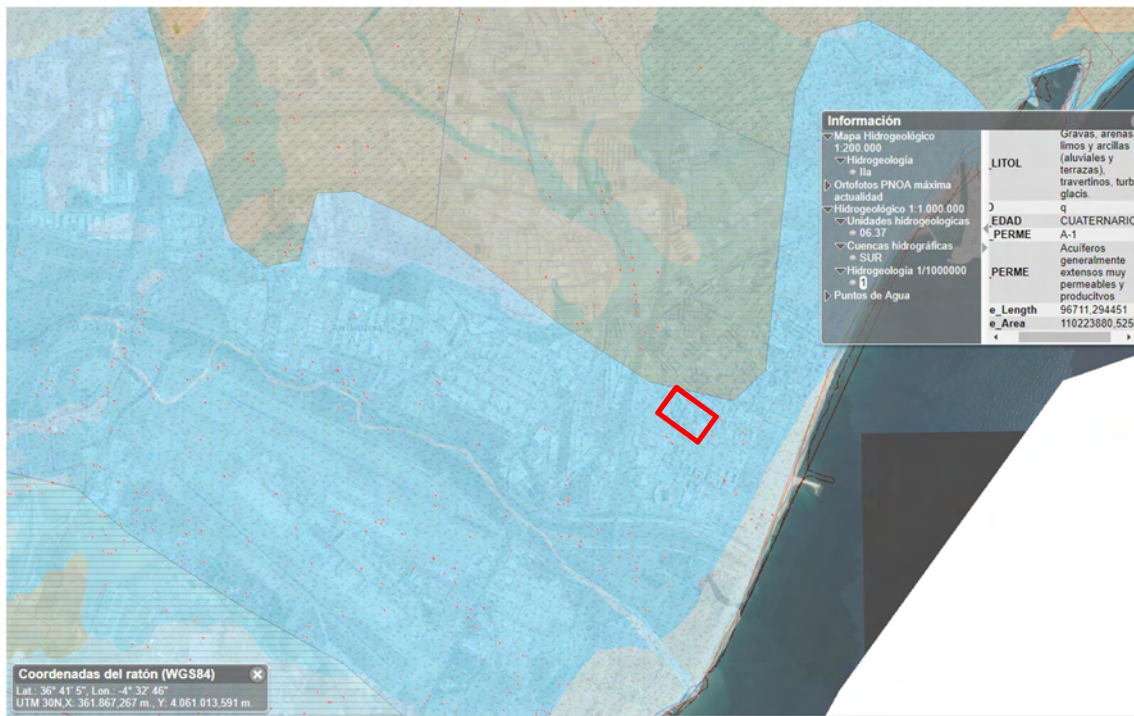


Figura. Hidrogeología de la zona de estudio y sus permeabilidades (IGME 2018)

#### 4.15 VEGETACIÓN Y USOS DEL SUELO

Para la realización del presente estudio se ha realizado un trabajo de reconocimiento de la zona de estudio, con identificación e inventariado de las especies y de las comunidades vegetales presentes. De forma paralela se ha realizado una revisión bibliográfica de aquellas publicaciones con referencia directa o indirecta a la zona y/o su vegetación. Igualmente se ha realizado un análisis de la legislación vigente a nivel autonómico, estatal y comunitario cuyos resultados se reflejarán en el presente estudio y que se recoge en los siguientes puntos del estudio.

Del trabajo de campo, tras el reconocimiento de la zona se describe como una zona antropizada, urbana de suelos urbanos consolidados.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	217/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		





Imagen sobre ortofoto del ámbito de estudio.

El ámbito de estudio está caracterizado por trama urbana, de suelo consolidado en la que en la actualidad existe una nave industrial que ocupa el suelo de estudio. El ámbito de estudio se encuentra en un suelo totalmente ocupado por la trama urbana, existiendo únicamente vegetación en las zonas ajardinadas, alcorques de los viales y zonas verdes próximas.

#### 4.15.1 SÍNTESIS BIOGEOGRÁFICA

El estudio de la distribución de las plantas y de sus causas, tarea de la ciencia denominada biogeografía o corología, permite demarcar territorios en la superficie terrestre caracterizados por la presencia de una serie de elementos florísticos propios.

Se acepta que los tipos de área no son infinita e irregularmente variables en extensión y contorno, sino que permiten cierta sistematización, que adquiere sentido cuando se apoya en una base científica (consideración de vías de migración, aislamiento, evolución, etc.). La sistematización corológica se basa, por lo tanto, en que las diferentes áreas no son independientes, presentan correlaciones que hacen

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	218/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



que en un territorio dado coexistan especies con áreas muy parecidas cuyo conjunto es conocido como cortejo florístico, característico de ese territorio.

De esta manera es posible dividir el globo en regiones y éstas a su vez en otros territorios florísticos. Así pues, el estudio comparativo de las floras de los diferentes países permite la división del mundo en unidades florísticas naturales. La dificultad estriba en el desconocimiento de las áreas de muchas especies y la desorientación acerca de los métodos más adecuados para la clasificación de las áreas.

Por otra parte cada grupo taxonómico (helechos, líquenes, fanerógamas, etc.) puede conducir a una diferente síntesis de distribución. Conviene recordar que la distribución geográfica de los vegetales no es inmutable, se puede modificar a lo largo del tiempo, sea por que la especie se extiende o desaparece de ciertas áreas, de acuerdo con la eficacia de sus diásporas o bien porque se modifican las condiciones ambientales.

El método actual de la Junta de Andalucía será el que se lleva a cabo en este estudio.

#### 4.15.2 VEGETACIÓN POTENCIAL

En función de las comunidades vegetales presentes actualmente en la zona de estudio, de la topografía y la litología de base, las series de vegetación representadas en él son las siguientes

*Piso termomediterráneo:*

Tc-Os. Serie termomediterránea bético-gaditana y tingitana subhúmeda-húmeda vertical del acebuche (*Olea europea* var. *sylvestris*) Tamo communis-Oleeto sylvestris S.

La comunidad principal de esta serie es el acebuchal (Tamo communis-Oleetum sylvestris), que se encuentra entremezclado con lentiscales con espinos (Asparago albi-Rhamnetum oleoidis) y restos de aulagares (Asperulo hirsuti-Ulicetum scarbi). En las zonas abiertas para el pastoreo, se localizan pastizales vivaces (Hedysaro coronarii-Phalaridetum coerulescentis) y pastizales de terófitos (Velezio rigidiae-Astericetum aquaticae)

McQs. Serie termomediterránea gaditano-onubo-algarviense y tingitana seco-subhúmedo-subhúmeda sabulícola del alcornoque (*Quercus suber*): Oleo-Querceto suberis S

La formación potencial es un alcornocal (Myrto communis-Quercetum suberis), que en las umbrías y zonas más lluviosas se enriquece con quejigos (*Quercus faginea* subsp. *broteroi*). La orla preforestal y primera etapa de sustitución es un madroñal termófilo (Phillureo angustifoliae-Arbutetum unedonis pistacietosum tini). En las zonas con una xericidad más acusada es un coscojal-espinar (Asparago-Rhamnetum oleoidis)

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	219/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



rhamnetosum oleoidis). A veces se desarrollan en los claros pastoreados del alcornocal retamales (*Cystisetea scorpario-striati*). En lugares más alterados y con menos suelos aparecen jarales (*Genisto hirsutae-Cistetum ladaniferi* subas. *cistosum monspeliensis*, *Calicotomo villosae-Genistetum hirsuti*) o un jaral-brezal (*Ulici eriocladi-Cistetum ladaniferi* subas. *ericetosum australis*)

#### 4.15.3 VEGETACIÓN ACTUAL:

La vegetación actual del ámbito de estudio es inexistente, ya que se trata de un suelo urbano ocupado por unas naves industriales sobre el que no crece en la actualidad ningún tipo de vegetación. La vegetación existente en la zona está confinada a zonas ajardinadas, zonas verdes y alcorques de los viales que están fuera del ámbito de estudio.

#### 4.16 FAUNA

El objetivo de este apartado es el inventariado de las comunidades de fauna vertebrada de la zona de estudio, de forma describiremos la composición en especies de aves, mamíferos, reptiles y anfibios.

##### 4.16.1 AVIFAUNA

Para ello se ha consultado el ATLAS DE AVES REPRODUCTORAS DE ESPAÑA, de SEO/BirdLife, 2003; de manera que podemos enumerar las especies de aves que se reproducen dentro de la cuadrícula de 10x10 km en la que se encuentra ubicada la zona de estudio. Los resultados se exponen en una tabla en la que se especifica el grado de protección de cada especie según los criterios de UICN y de la Junta de Andalucía (Libro Rojo de los Vertebrados Amenazados de Andalucía).

NOMBRE COMÚN	NOMBRE CIENTÍFICO	LEY 8/2003	Real Decreto 139/2011	LIBRO ROJO
Busardo ratonero	<i>Buteo buteo</i>			Casi amenazado
Cernícalo vulgar	<i>Falco tinnunculus</i>			Vulnerable
Chorlitejo chico	<i>Charadrius dubius</i>			
Chorlitejo patinegro	<i>Charadrius alexandrinus</i>			Vulnerable
Tórtola turca	<i>Streptopelia decaocto</i>			
Tórtola europea	<i>Streptopelia turtur</i>	Objeto de caza		Vulnerable

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	220/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



NOMBRE COMÚN	NOMBRE CIENTÍFICO	LEY 8/2003	Real Decreto 139/2011	LIBRO ROJO
Lechuza común	<i>Tyto alba</i>			En peligro
Autillo europeo	<i>Otus scops</i>			
Mochuelo europeo	<i>Athene noctua</i>			
Chotacabras cuellirrojo	<i>Caprimulgus ruficollis</i>			
Vencejo común	<i>Apus apus</i>			
Vencejo pálido	<i>Apus pallidus</i>			
Vencejo real	<i>Tachymarptis melba</i>			
Abejaruco europeo	<i>Merops apiaster</i>			
Torcecuello euroasiático	<i>Jynx torquilla</i>			Datos insuficientes
Cogujada común	<i>Galerida cristata</i>			
Golondrina común	<i>Hirundo rustica</i>			
Avión común	<i>Delichon urbica</i>			
Lavandera cascadeña	<i>Motacilla cinerea</i>			
Lavandera blanca	<i>Motacilla alba</i>			
Petirrojo	<i>Erithacus rubecula</i>			
Collalba rubia	<i>Oenanthe hispanica</i>			Casi amenazado
Collalba negra	<i>Oenanthe leucura</i>			
Mirlo común	<i>Turdus merula</i>			Datos insuficientes
Curruca rabilarga	<i>Sylvia undata</i>			
Curruca tomillera	<i>Sylvia conspicillata</i>			
Curruca mirlona	<i>Sylvia hortensis</i>			
Curruca capirotada	<i>Sylvia atricapilla</i>			
Papamoscas gris	<i>Muscicapa striata</i>			
Carbonero garrapinos	<i>Parus ater</i>			
Herrerillo común	<i>Parus caeruleus</i>			
Carbonero común	<i>Parus major</i>			
Oropéndola	<i>Oriolus oriolus</i>			
Alcaudón común	<i>Lanius senator</i>			Casi amenazada

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	221/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



NOMBRE COMÚN	NOMBRE CIENTÍFICO	LEY 8/2003	Real Decreto 139/2011	LIBRO ROJO
Estornino negro	<i>Sturnus unicolor</i>			
Gorrión común	<i>Passer domesticus</i>			
Pinzón vulgar	<i>Fringilla coelbes</i>			
Verdecillo	<i>Serinus serinus</i>			
Verderón común	<i>Carduelis chloris</i>			
Jilguero	<i>Carduelis carduelis</i>			
Pardillo común	<i>Carduelis cannabina</i>			
Piquituerto común	<i>Loxia curvirostra</i>			
Escribano montesino	<i>Emberiza cia</i>			
Triguero	<i>Miliaria calandra</i>			

#### 4.16.2 MAMÍFEROS

Como en el caso de las aves, para los mamíferos mostraremos en una tabla las especies que podría ser posible su detección, al menos en situación de paso (por la proximidad a zonas urbanísticamente menos desarrolladas (Arroyo de la Cruz) que podrían propiciar la situación de paso) sobre una superficie de detalle de cuadrícula UTM de 10x10 km dentro de la cual se enmarca la zona de estudio, según el ATLAS DE LOS MAMÍFEROS TERRESTRES DE ESPAÑA, 2002. Asimismo se especifican en cada caso los estados de conservación según categorías UICN para Andalucía.

Este grupo presentan una amplia distribución geográfica, que han conseguido un alto grado de independencia respecto al medio. La fauna de mamíferos terrestres del área de estudio está constituida por especies adaptadas a un medio con cierto grado de antropización y donde destaca la presencia de animales domésticos en estado de libertad, entre las especies más características destacan: erizo común, zorro, roedores como el ratón de campo, el ratón moruno, musaraña gris, y el conejo, estos constituyen la fuente alimentaria de reptiles, rapaces y carnívoros.

NOMBRE COMÚN	NOMBRE CIENTÍFICO	LEY 8/2003	Real Decreto 139/2011	LIBRO ROJO
Erizo europeo	<i>Erinaceus europaeus</i>			
Rata negra	<i>Rattus rattus</i>			
Rata parda	<i>Rattus norvegicus</i>			
Ratón casero	<i>Mus domesticus</i>			

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	Firmado	<b>Fecha y hora</b>	20/02/2023 14:47:21
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	<b>Página</b>			222/304
<b>Observaciones</b>					
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>				



NOMBRE COMÚN	NOMBRE CIENTÍFICO	LEY 8/2003	Real Decreto 139/2011	LIBRO ROJO
Nusgáño enano	<i>Scuncus etruscus</i>			
Murciélago grande de herradura	<i>Rhinolophus ferrumequinum</i>		Vulnerable	Casi amenazado
Murciélago pequeño de herradura	<i>Rhinolophus hipposideros</i>			Casi amenazado
Murciélago ratonero pardo	<i>Myotis emarginata</i>			Vulnerable
Orejudo gris	<i>Plecotus austriacus</i>			Casi amenazado
Murciélago de cueva	<i>Miniopterus schreibersii</i>		Vulnerable	Vulnerable
Zorro rojo	<i>Vulpes vulpes</i>	Objeto de caza		
Topillo mediterráneo	<i>Microtus duodecimcostatus</i>			
Rata negra	<i>Rattus rattus</i>			
Rata parda	<i>Rattus norvegicus</i>			
Ratón casero	<i>Mus domesticus</i>			
Ratón moruno	<i>Mus spretus</i> Lataste			
Lirón careto	<i>Eliomys quercinus</i>			
Conejo	<i>Oryctolagus cuniculus</i> Linnaeus	Objeto de caza		

Especies de mamíferos detectadas en la zona de estudio

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	223/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



#### 4.16.3 RÉPTILES Y ANFIBIOS

Para el inventariado de las especies de reptiles y anfibios presentes en el ámbito de estudio, se ha recurrido al Atlas y Libro Rojo de los Anfibios y Reptiles de España que utiliza el retículo UTM para la localización de presencia y ausencia de las especies, además han sido tenidos en cuenta datos inéditos obtenidos en las visitas de campo realizadas a la zona de estudio.

NOMBRE COMÚN	NOMBRE CIENTÍFICO	LEY 8/2003	Real Decreto 139/2011	LIBRO ROJO
Camaleón	<i>Chamaeleo chamaeleon</i>			Casi amenazada
Sapo de espuelas	<i>Pelobates cultripes</i>			Casi amenazada
Sapillo moteado	<i>Pelodytes ibericus</i>	Interés especial		Datos insuficientes
Ranita meridional	<i>Hyla meridionalis</i>			Casi amenazada
Sapo común	<i>Bufo bufo</i>			Preocupación menor
Sapo corredor	<i>Bufo calamita</i>			Preocupación menor
Rana común	<i>Rana perezi</i>			Preocupación menor
Culebrilla ciega	<i>Blanus cinereus</i>			Preocupación menor
Salamanquesa rosada	<i>Hemidactylus turcicus</i>			Preocupación menor
Salamanquesa común	<i>Tarentola mauritanica</i>			Preocupación menor
Lagartija colirroja	<i>Acanthodactylus erythrurus</i>			Preocupación menor
Lagarto ocelado	<i>Lacerta lepida</i>			Preocupación menor
Lagartija ibérica	<i>Podarcis hispanica</i>			Preocupación menor
Lagartija colilarga	<i>Psammmodromus algeris</i>			Preocupación menor
Culebra de herradura	<i>Coluber hippocrepis</i> Linnaeus			Preocupación menor

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	224/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		





NOMBRE COMÚN	NOMBRE CIENTÍFICO	LEY 8/2003	Real Decreto 139/2011	LIBRO ROJO
Culebra de escalera	<i>Elaphe scalaris</i>			Preocupación menor
Culebra bastarda	<i>Malpolon monspessulanus</i>			Preocupación menor

*Especies de reptiles y anfibios presentes en la zona de estudio*

#### 4.16.4 PAISAJE ASOCIADO A LOS USOS DEL SUELO.

La zona se inserta en una zona de escasa pendiente, ubicada dentro de una trama urbana compuesta principalmente por viales, residenciales, equipamientos. Existen algunas zonas ajardinadas al Norte y fuera de la zona de estudio que junto con los jardines y piscinas de las urbanizaciones son las que por sus colores verdes naturales y azulados destacan paisajísticamente del conjunto de colores grises de las infraestructuras.

Estamos en un entorno urbano caracterizado por una trama urbana y paisajes urbanos.

#### 4.17 MEDIO SOCIOECONÓMICO

El estudio de la variable socioeconómica es básico dentro del diagnóstico ambiental a cualquier escala territorial; en este caso a nivel municipal dentro del estudio de la realidad ambiental del término municipal de Málaga y el entorno de su puerto.

Considerando el término medio ambiente en sentido amplio, el hombre y las actividades que realiza sobre el territorio son una variable fundamental a la hora de entender la dinámica ambiental en la zona. Ello cobra una mayor importancia en una capital provincial como es Málaga y en un plan como el que nos ocupa, en que la variable socioeconómica en lo que se refiere a usos del suelo y generación de rentas se revela como fundamental.

La situación del núcleo urbano de la ciudad, en la hoya de Málaga, ha gozado de condiciones estimulantes para el desarrollo urbano desde su origen. Como ciudad portuaria de comerciantes, con gran presencia de extranjeros, canalizadora de tráfico agrarios, se fue consolidando desde la Conquista Cristiana desde un litoral despoblado hasta la actualidad.

El centro urbano se abre al mar por el espacio del puerto y se convierte en el punto neurálgico de las comunicaciones urbanas. Al este y oeste del puerto la ciudad se articula en torno a dos ejes básicos de comunicaciones extraprovinciales: las carreteras de Almería y Cádiz.

Código Seguro De Verificación	Estado	Fecha y hora
d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	Firmado	20/02/2023 14:47:21
Firmado Por	Página	225/304
José Carlos Lanzat Díaz		
Observaciones		
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>	



#### 4.17.1 LA POBLACIÓN Y LA ESTRUCTURA DEL ESPACIO METROPOLITANO

La aglomeración urbana es esencialmente lineal y costera, y con la salvedad del bajo valle del Guadalhorce, es una montaña poco permeable a su progresión.

Conforme a la estructura física de Málaga surge la diferencia funcional y social, aparece una clara contraposición entre el frente litoral, urbano y el interior rural, donde, a su vez, el valle bajo del Guadalhorce se va dibujando como un periurbano evolucionado, por su conexión al aglomerado litoral, mientras los Montes permanecen como un medio rural escasamente transformado.

De esta estructura surgen los rasgos de su poblamiento, cuya transformación reciente ha girado en torno al desarrollo turístico del litoral.

Pero la capital de Málaga no es sólo el centro turístico de este espacio metropolitano, sino que también tiene alta repercusión por su dimensión, ya sea en el aspecto de la población o en el de las actividades, precediendo su potencia urbana al desarrollo turístico. Sin embargo, su gran crecimiento de las últimas décadas se debe a la transformación del conjunto litoral, del que forma parte y en el que se incluye con fuertes relaciones funcionales.

De hecho, el núcleo de Málaga, merced a sus buenas comunicaciones (por carretera, tren de alta velocidad, aeropuerto y puerto) actúa como foco de atracción de visitantes no sólo de Málaga y su entorno inmediato, sino de otros puntos de la provincia y en general de Andalucía, que resultan accesibles en poco tiempo desde la ciudad de Málaga.

Estas relaciones explican el proceso del crecimiento urbano en el espacio metropolitano, ya que el litoral ha ido absorbiendo funciones residenciales y de servicios, sin constituir, debido al elevado precio del suelo, un espacio de refugio para aquellas actividades progresivamente expulsadas de la ciudad, como es típico en el medio periurbano. Por este motivo también ha sido selectivo el desarrollo de la función residencial.

Es la propia ciudad la que capitalizó buena parte de la atracción que despierta la reactivación económica de la costa, suponiendo el asiento de la inmigración y de la población obrera que gravita sobre actividades que no son estrictamente propias de la ciudad. Existe una gran heterogenidad y segregación socioespacial debido a la amplia expansión espacial de la ciudad.

#### 4.17.2 EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN

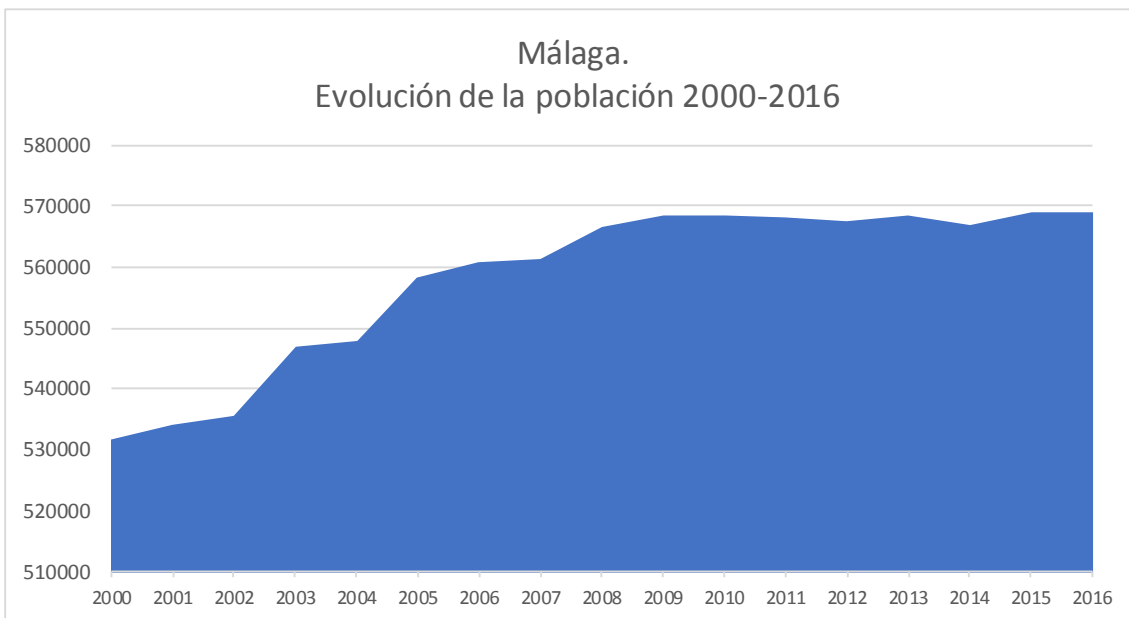
Málaga, como capital provincial, es un municipio muy importante en cuanto a población dentro del contexto de la provincia, ya que supone casi un 35% de la población total provincial. Su evolución demográfica en los últimos años señala un importante y progresivo aumento de población hasta 2009, año en el cual se observa un ligero estancamiento de ésta.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	226/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



MÁLAGA. EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN			
AÑO	HOMBRES	MUJERES	TOTAL
2000	252570	278995	531565
2001	254477	279730	534207
2002	255964	279722	535686
2003	262983	284122	547105
2004	263776	283955	547731
2005	269479	288808	558287
2006	270672	289959	560631
2007	271042	290208	561250
2008	273299	293148	566447
2009	274209	294096	568305
2010	273958	294549	568507
2011	273355	294675	568030
2012	272927	294506	567433
2013	273475	295004	568479
2014	272674	294239	566913
2015	273817	295313	569130
2016	273715	295294	569009

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.

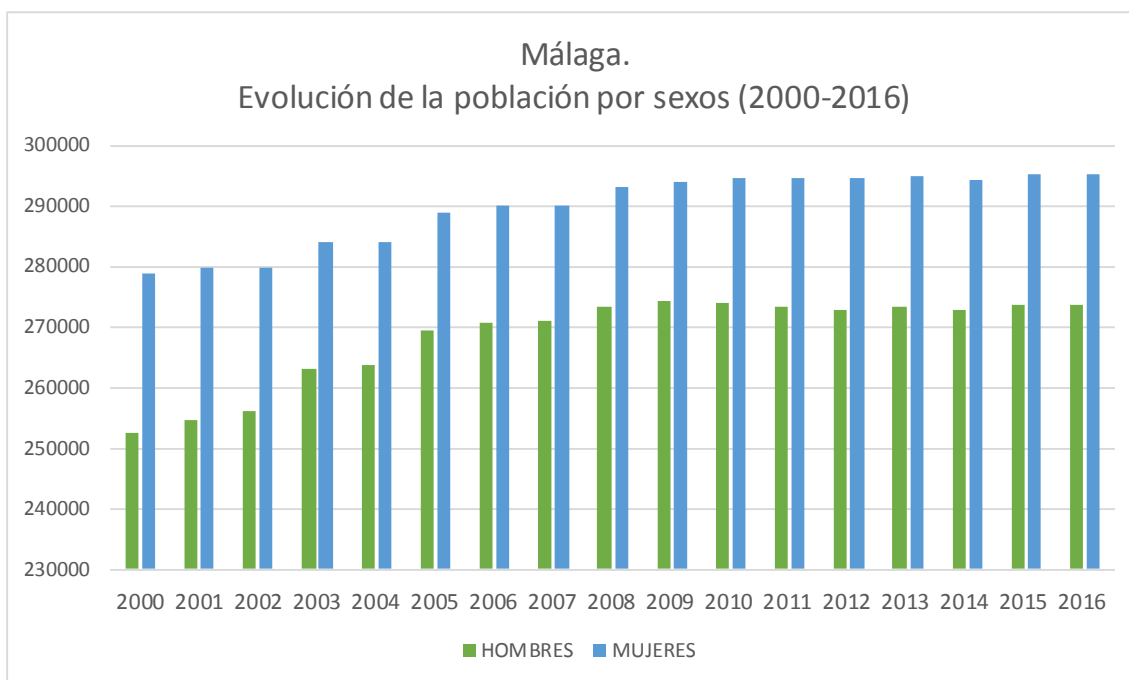


Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	Firmado	<b>Fecha y hora</b>	20/02/2023 14:47:21
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	<b>Página</b>			227/304
<b>Observaciones</b>					
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>				



Por sexos, el predominio de las mujeres es notable, representando en 2016 un 51,89% del total de población. No es extraño, habida cuenta de que el predominio de las mujeres suele ser más marcado en grandes centros urbanos como es el caso de Málaga, debido entre otras razones a su mayor longevidad.



Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.

Atendiendo a su distribución espacial, la práctica totalidad de la población de Málaga se distribuye en 14 núcleos de población. La superficie del término municipal es de 395´5 km<sup>2</sup> y la densidad en 2016 era de 1438´7 hab/km<sup>2</sup>.

#### 4.17.3 DINÁMICA Y MOVIMIENTOS DEMOGRÁFICOS

En términos demográficos, el tamaño de la población de un lugar depende de la interacción de tres componentes, natalidad mortalidad y migración. Natalidad y mortalidad solamente producen el llamado crecimiento vegetativo, el más importante en las regiones donde existen nullos o pequeños movimientos migratorios.

La tasa bruta de mortalidad expresa el número de defunciones durante un período de tiempo dado por mil habitantes, en Málaga es del 7,87‰, algo por encima de la tasa bruta de mortalidad de la provincia, que es del 7,15‰.

La mortalidad se centra entre los mayores de 70 años, por lo que es producto del envejecimiento de la población y no de una reducida esperanza de vida.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	228/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



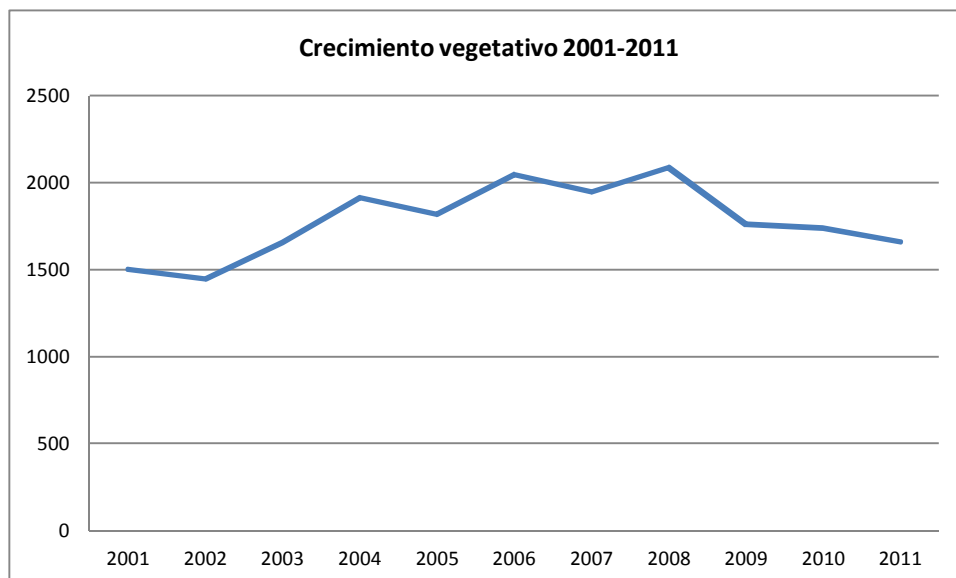
La tasa de natalidad comprende el número total de nacimientos ocurridos en un año partido por la población total media, referida a 1000 personas. La tasa de natalidad de Málaga tiene un valor del 10,79‰, valor superior a la tasa de natalidad provincial, que es de 10,50‰.

La tasa de fecundidad general representa la relación entre el número de nacidos vivos que ocurren anualmente, en promedio, por cada mil mujeres en edad fértil de 15 a 49 años de edad. En Málaga alcanza el 42,10‰, algo superior a la provincial, del 42,06‰.

Conociendo los nacimientos y las defunciones de la zona, el crecimiento vegetativo en entre los años 2001 y 2011 es positivo en la totalidad de los años. En los últimos tiempos la tendencia es descendente; así en 2014, el crecimiento vegetativo de la capital fue de 946 personas, lejos del máximo registrado en 2008, con más de 2.000 personas.

Sin embargo, el crecimiento real de la población incluye el componente de la migración. Málaga presentó, en 2014, un saldo migratorio positivo de 672 residentes, ya que 18.901 personas llegaron a residir al municipio, mientras que 18.229 se marcharon. La tendencia se acentuó en 2015, año en el que el saldo migratorio de la capital volvió a ser positivo, esta vez en 1.217 personas.

La mayor parte de los movimientos migratorios son extranjeros. De hecho, son 42.816 los extranjeros residentes en el municipio, lo que representa un 7´52 % del total de población en 2.016. Sobre todo destaca la presencia de marroquíes, que representan un 21´27 % de los extranjeros residentes en 2.016.



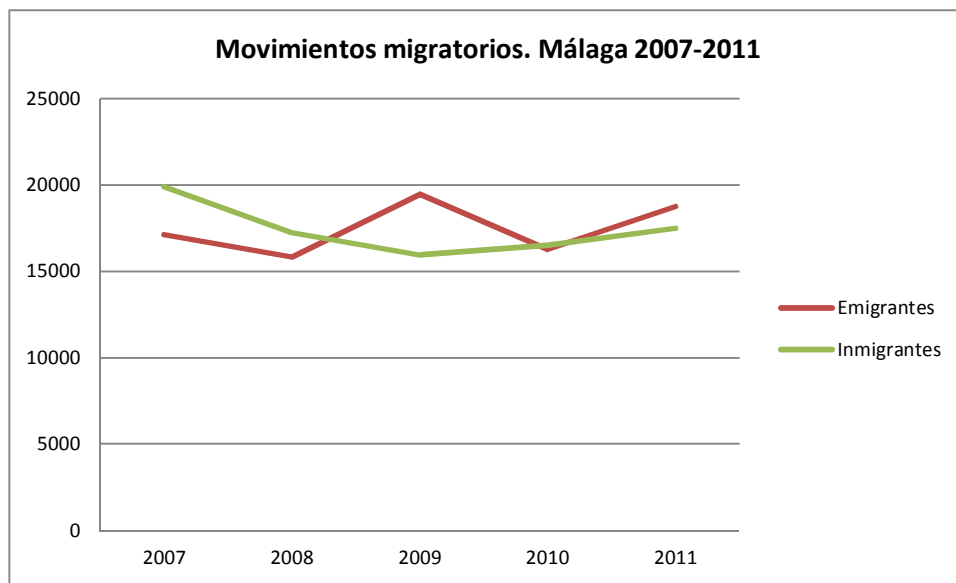
Fuente: Instituto de Estadística de Andalucía. Elaboración propia

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tcqPBgz0UWydFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	229/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWydFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWydFspkQBRaQ==</a>		

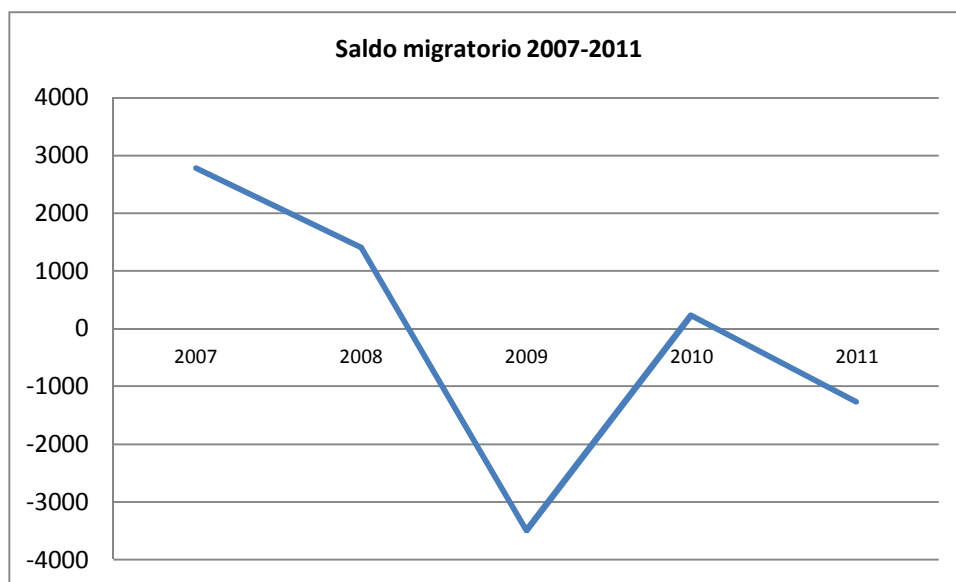


Sin embargo, el crecimiento real de la población incluye el componente de la migración. Málaga presentó, en 2014, un saldo migratorio positivo de 672 residentes, ya que 18.901 personas llegaron a residir al municipio, mientras que 18.229 se marcharon.

La evolución de las migraciones de 2007-2011, que se muestra a continuación, indica un saldo migratorio negativo en 2009 y 2011 y positivo en 2007, 2008 y 2010.



Fuente: Instituto de Estadística de Andalucía. Elaboración propia



<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	230/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		

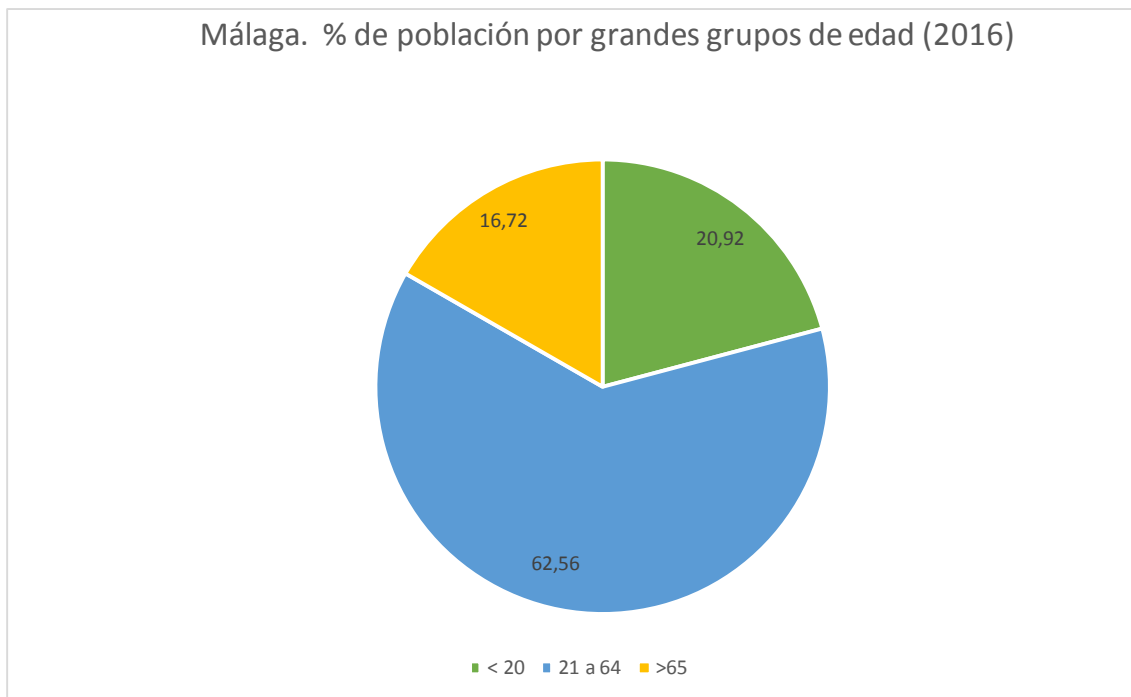


La mayor parte de los movimientos migratorios son extranjeros sobre todo destaca la inmigración extranjera de marroquíes, aunque ésta está en significativo descenso a lo largo del periodo considerado. Con respecto a las emigraciones, destaca una superioridad de emigraciones al extranjero en los años 2009 y 2011.

#### 4.17.4 ESTRUCTURA DEMOGRÁFICA

La estructura demográfica del municipio viene dada por la distribución de su población según edad y sexo. Se ha realizado un doble enfoque de esta distribución. En primer lugar, un enfoque general por grandes grupos de edad, distinguiendo entre población joven (menor de 20 años), población adulta (entre 20 y 64 años) y finalmente el bloque de los ancianos (mayores de 65 años).

En 2016 los jóvenes menores de 20 años suponen un 20,92% del total de la población. Comparado con el grupo de personas mayores de 65 años, los jóvenes son ligeramente mayoritarios, habida cuenta de que los ancianos residentes en Málaga suponen el 16,72% de la población total en el año de referencia (2016). La población adulta (entre 20 y 65 años), por su parte, supone el 62,56 % de la masa demográfica total, siendo los de entre 30 y 40 años los grupos quinquenales más numerosos dentro de las personas de edad adulta en el municipio.



Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	231/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



La distribución de la población según grandes grupos de edad muestra la debilidad del grupo de los jóvenes, poco más numeroso que el de los ancianos, y con tendencia a perder importancia relativa frente a adultos y ancianos. Precisamente el incremento en el porcentaje de ancianos constituye un síntoma de la tendencia al envejecimiento que presenta la población del municipio.

En segundo término se realiza un análisis más exhaustivo de la estructura demográfica de Málaga, esta vez por grupos quinquenales de edad. El gráfico y tabla adjuntos muestran los datos de la distribución de la población local según edad, y su evolución entre 2000, 2006, 2012 y 2016.

Málaga. Evolución de la estructura de la población por grupos quinquenales				
Años	2000	2006	2012	2016
0-4	24027	30167	31315	28192
5 a 9	28881	27912	31301	31716
10 a 14	33226	29377	28633	30638
15-19	41345	33325	28790	28513
20-24	47901	41625	32858	30243
25-29	46244	49704	39919	34285
30-34	42951	48279	47310	41133
35-39	40876	45676	47953	47033
40-44	37465	43728	45747	46806
45-49	32391	39155	44156	44606
50-54	32491	33845	38732	42195
55-59	26771	31050	33582	37159
60-64	23017	26731	29552	31377
65-69	23306	22280	26718	27932
70-74	19695	20942	19596	23386
75-79	14939	16824	17859	17710
80-84	8653	11178	12952	13928
85 y más	7386	8833	10460	12157
<b>Total</b>	<b>531565</b>	<b>560631</b>	<b>567433</b>	<b>569009</b>

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.

La primera característica que muestran las cifras y gráficos de población es la relativa estrechez de la base de la pirámide de población, aunque con una ligera tendencia al aumento, probablemente debido al acrecentamiento de población adulta motivado por la corriente inmigratoria en la ciudad, aun así, este crecimiento no palia los futuros problemas, fruto de una ligera tendencia al envejecimiento de la población local, donde el grupo de los jóvenes tiende a ser cada vez menos numeroso y menos significativo dentro de la población local. Ello anuncia a largo plazo problemas de envejecimiento de la población.

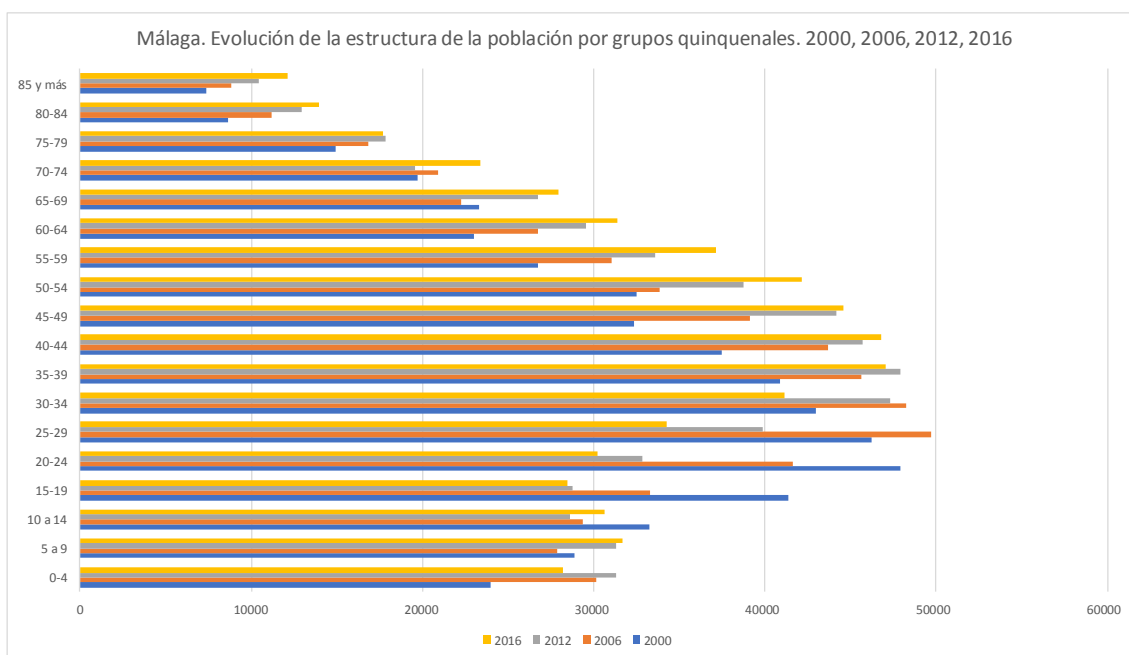
<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	<b>Firmado</b>	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	232/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		





Los grupos de edad más numerosos aparecen en las edades adultas, sobre todo a partir del grupo de 25 a 29 años y manteniendo un gran aumento hasta el grupo de edad de 40 a 45 años. Son las generaciones grandes de la localidad, que en el resto de grupos de edad presenta significativas disminuciones de efectivos, como sucede entre los grupos de más de 65 y menos de 20 años.

Destaca asimismo un más que destacable aumento de la población en el último año estudiado a partir del grupo de 40 años, así como un llamativo descenso en los años considerados, de los grupos desde 10 a 29 años.



Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.

#### 4.17.5 ESTRUCTURA ECONÓMICA

Un municipio de las características de Málaga, por su tamaño y por ser cabeza de un área metropolitana mucho más amplia presenta necesariamente una gran complejidad en su estructura económica en la que el sector servicios es, con gran diferencia, el que agrupa más establecimientos y genera más empleo. Debe considerarse que buena parte de las empresas radicadas en Málaga prestan servicio no sólo a sus residentes, sino que extienden su ámbito de actuación mucho más allá de la capital.

Según datos del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía, Málaga cuenta con 44.856 establecimientos productivos (lo que representa el 35'35 % del total provincial y aproximadamente un 8% del total regional).

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	233/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		

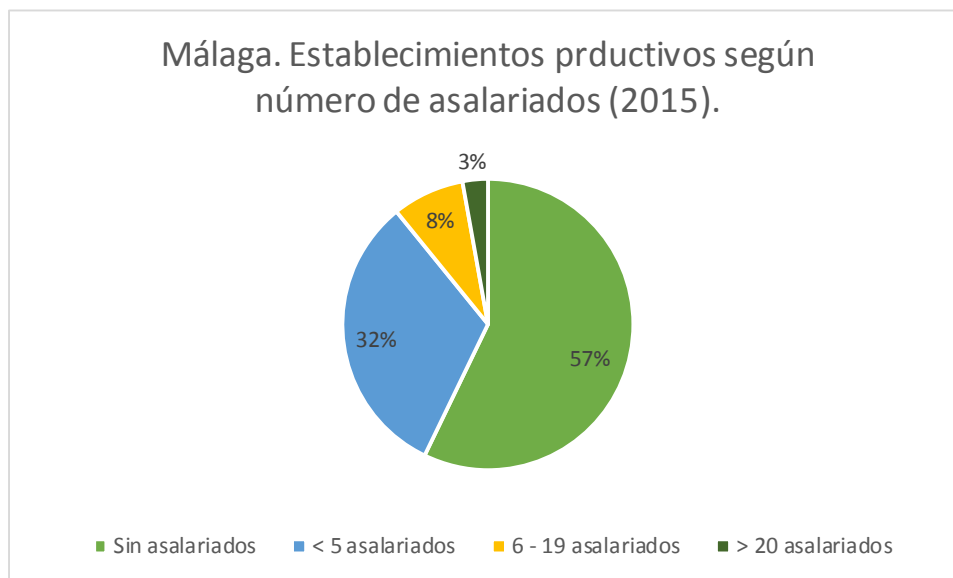


En cuanto a su tamaño por número de asalariados, el tejido productivo de la ciudad está fundamentalmente formado por pequeñas y medianas empresas. En ello no difiere del resto de España o de la propia Unión Europea, ámbitos en los que este tipo de establecimientos supera ampliamente el 95 % del total.

Málaga. Número de establecimientos productivos según número de asalariados (2015)	
	Nº de establecimientos
Sin asalariados	25.635
< 5 asalariados	14.360
6 - 19 asalariados	3.603
> 20 asalariados	1.258
<b>TOTAL DE ESTABLECIMIENTOS</b>	<b>44.856</b>

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.

En el caso de Málaga, el 57 % de los establecimientos productivos está conformado por trabajadores autónomos que no cuentan con asalariados. Casi un tercio del total de establecimientos (32%) tiene menos de 5 asalariados. El número de empresas que cuentan con más de 5 asalariados descienden de manera notable, y apenas representan el 8% del total. Con más de 20 empleados encontramos al 2'8% del total de establecimientos.



Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	234/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



Atendiendo a las actividades desarrolladas por los establecimientos productivos de Málaga, el mayor número de ellos se agrupa en las Secciones G (12.839 establecimientos); M (7.067 establecimientos); I (3.394 establecimientos); F (3.130 establecimientos) y L (2.275 establecimientos).

El predominio de estas secciones de actividad entre los establecimientos productivos de la ciudad son indicador de una economía terciarizada en la que predominan las actividades comerciales, profesionales, de hostelería, así como las vinculadas a la construcción y al sector inmobiliario. Estas últimas, al igual que en el resto de España, pugnan por salir de la situación de fuerte crisis sufrida en los últimos años.

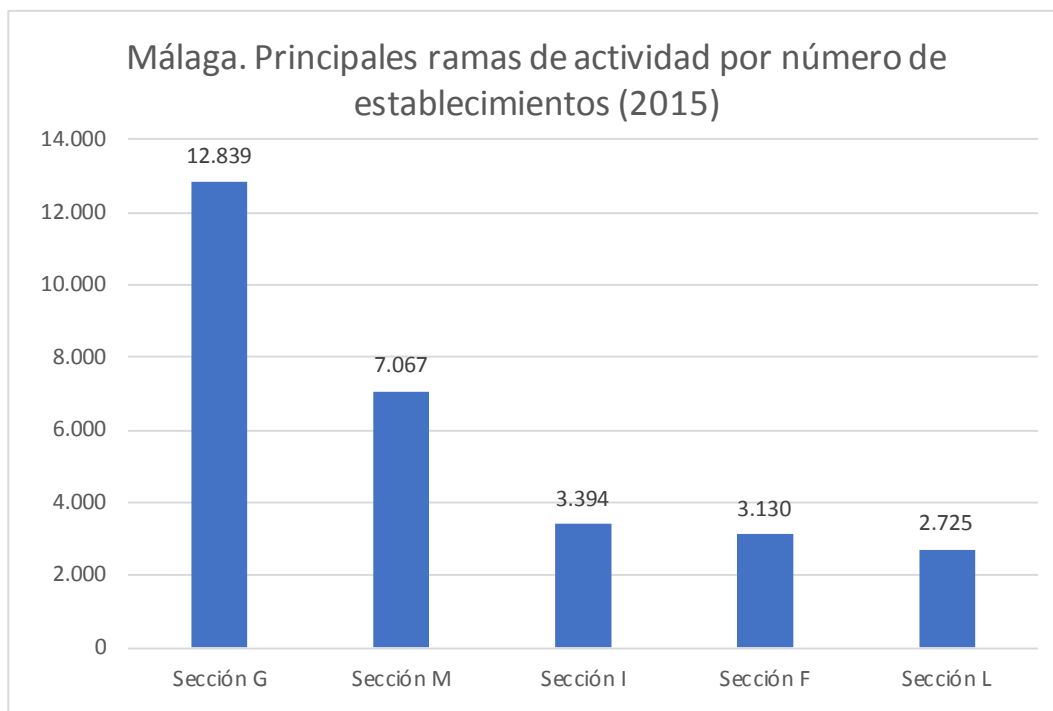
Málaga. Número de establecimientos productivos según número de asalariados (2015)		
	Málaga	Andalucía
Sección G	12.839	169.858
Sección M	7.067	67.803
Sección I	3.394	53.217
Sección F	3.130	46.408
Sección L	2.725	-

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.

- Sección G: Comercio al por mayor y al por menor, reparación de vehículos de motor y motocicletas
- Sección M: Actividades profesionales, científicas y técnicas
- Sección I: Hostelería
- Sección F: Construcción
- Sección L: Actividades inmobiliarias

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	<b>Firmado</b>	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	235/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		





*Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.*

Esta prelación de las cinco primeras secciones de actividad (G, M, I, F y L) en los establecimientos productivos de Málaga no difiere en exceso con respecto al resto de Andalucía, donde el orden es básicamente el mismo (G, M, I, F y C). Las diferencias fundamentales, además de la ausencia de la Sección C (industria manufacturera) entre las 5 primeras de Málaga, está en el mayor peso que en Málaga tienen los establecimientos de la Sección M (Actividades profesionales, científicas y técnicas) con respecto al conjunto de Andalucía, así como el menor peso que en la ciudad tiene la Sección I (Hostelería) con respecto al total regional.

#### 4.17.6 MERCADO DE TRABAJO

El paro registrado en Málaga afectaba a finales de 2016 a un total de 68.472 personas (38.167 mujeres y 30.305 hombres). La evolución reciente del paro registrado en las oficinas de empleo presenta un fuerte incremento en los años de la crisis, en los que en 2012 llegaron a estar registradas en el municipio como demandantes de empleo 83.000 personas, un 33´69 % de la población activa. Eso significa que en ese año de referencia, el peor de la crisis, una de cada tres personas en edad de trabajar no encontraba dónde. El efecto fue devastador en la ciudad, que entre 2006 y 2011 duplicó su número de parados.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	236/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



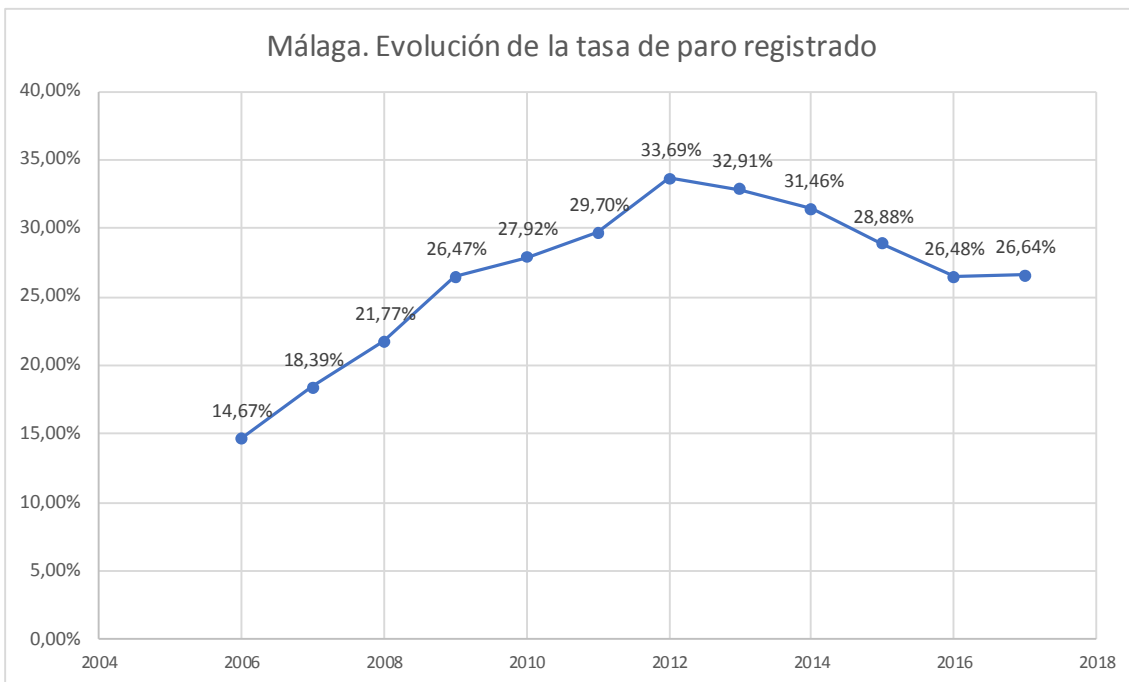
A partir de 2012 se inicia una bajada en las cifras de paro registrado, si bien esta bajada es notablemente menos marcada de lo que fue la subida. De hecho, entre 2016 y 2017 se observa un ligero repunte, si bien hay que hacer la salvedad de que los datos de 2017 se corresponden a febrero (últimos disponibles) y para ser plenamente comparables debe esperarse a que estén disponibles los del año entero.

Málaga. Evolución reciente del desempleo.			
Año	Tasa de paro registrado	Parados registrados	Población total
2006	14,67%	37.479	560.631
2007	18,39%	40.499	561.250
2008	21,77%	54.698	566.447
2009	26,47%	67.015	568.305
2010	27,92%	70.966	568.507
2011	29,70%	75.064	568.030
2012	33,69%	83.000	567.433
2013	32,91%	80.471	568.479
2014	31,46%	77.459	566.913
2015	28,88%	71.550	569.130
2016	26,48%	66.276	569.009
2017	26,64%	66.590	569.009

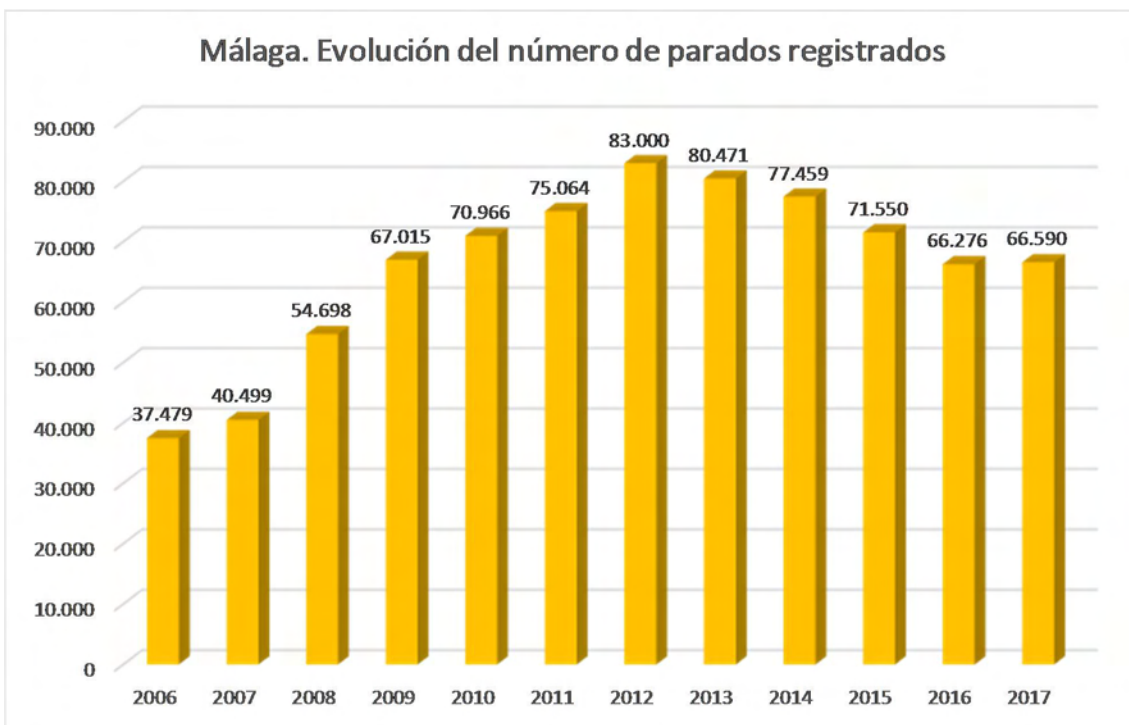
Fuente: datosmacro.com

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	237/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		





Fuente: elaboración propia a partir de los datos de datosmacro.com



Fuente: elaboración propia a partir de los datos de datosmacro.com

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	Firmado	<b>Fecha y hora</b>	20/02/2023 14:47:21
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	<b>Página</b>			238/304
<b>Observaciones</b>					
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>				



#### 4.17.7 TURISMO EN MÁLAGA

No cabe duda de la importancia que el turismo tiene actualmente no sólo en la ciudad de Málaga, sino en toda la provincia. Además, se trata de un sector que cuenta con potencial no sólo para mantenerse en el tiempo, sino para crecer y especializarse.

Actualmente la ciudad de Málaga es el principal núcleo urbano y nodo de comunicaciones de la Costa del Sol, y cuenta con una amplia oferta cultural y de ocio en la propia ciudad (Centro Histórico, Catedral, Museo Picasso, Centro Pompidou, Alcazaba...). Además, las buenas comunicaciones de Málaga y su puerto (bien enlazado por carretera y a escasos metros de la estación de ferrocarril) con otros focos de atracción de Andalucía le confieren un indudable potencial como centro terciario y turístico.

El propio puerto se revela hoy como reseñable factor de atracción de turismo y actividad económica. Muestra de ello es el crecimiento del turismo de cruceros. 418.500 y 444.000 cruceristas visitaron la ciudad en 2015 y 2016, respectivamente.

Para poder mantener y hacer crecer el sector turístico, esta oferta conformada por el clima benigno y los importantes focos de atracción de visitantes debe complementarse con una buena red de comunicaciones y una oferta hotelera amplia, variada y de calidad.

De acuerdo con el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía, la ciudad contaba en 2015 con un total de 137 establecimientos entre hoteles, hostales y pensiones, con una oferta de plazas que asciende en total a 7.938.

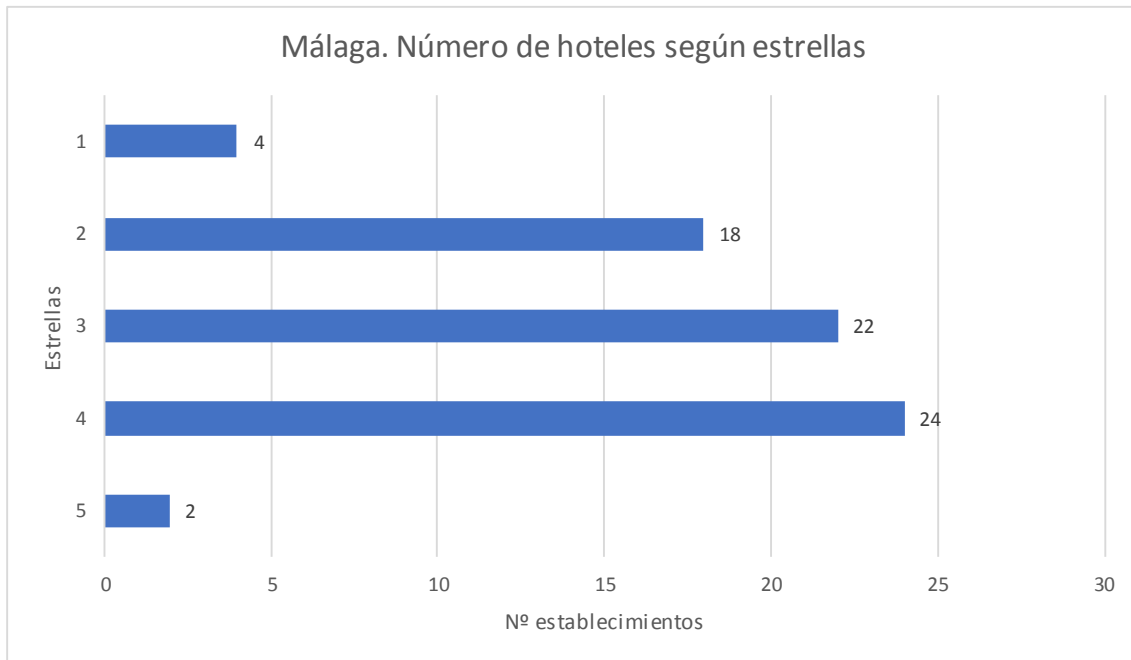
Con respecto a los hoteles, y según datos del Ayuntamiento, la ciudad cuenta con un total de 70 establecimientos y un total de 8.562 plazas, a 31 de octubre de 2016, habiéndose registrado un notable incremento en el número de plazas con respecto a 2015, según el Observatorio Turístico de la Ciudad de Málaga.

En este sentido, el incremento en el número de establecimientos y plazas hoteleras en la ciudad no se ha producido únicamente en el último año, sino que es continuo desde 2003, fecha en que el número de establecimientos no llegaba a 80 y las plazas no superaban las 5.000. En cuanto al grado de ocupación, siempre ha conocido altibajos, aunque la tendencia es al incremento; así, de una media inferior al 60% en el período 2003-2013, se alcanzan niveles superiores al 70% entre 2015 y 2016.

Finalmente, siempre según el Área de Turismo del Ayuntamiento de Málaga, el número de hoteles en la ciudad, conforme a su número de estrellas es de 70. La ciudad sólo cuenta con 2 hoteles de 5 estrellas, mientras que el mayor número de establecimientos cuentan con 4 ó 3 estrellas.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	239/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		





Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Área de Turismo del Ayuntamiento de Málaga

#### 4.17.8 VÍAS PECUARIAS

La legislación aplicable establece que las vías pecuarias son bienes de dominio público de las Comunidades Autónomas, las cuales deben, según la ley, perseguir los siguientes objetivos:

- Conservarlas y protegerlas en su integridad, aunque se contemplan y regulan ocupaciones temporales y aprovechamientos de los sobrantes.
- Garantizar su uso público.

En el ámbito de Andalucía, es aplicable la siguiente legislación en materia de vías pecuarias:

- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias. (Ámbito estatal).
- Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Ley 17/1999, de 28 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas.

Las vías pecuarias cuyo itinerario discurre por el territorio andaluz son bienes de dominio público de la Comunidad Autónoma de Andalucía y, en consecuencia, inalienables, imprescriptibles e inembargables.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	240/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



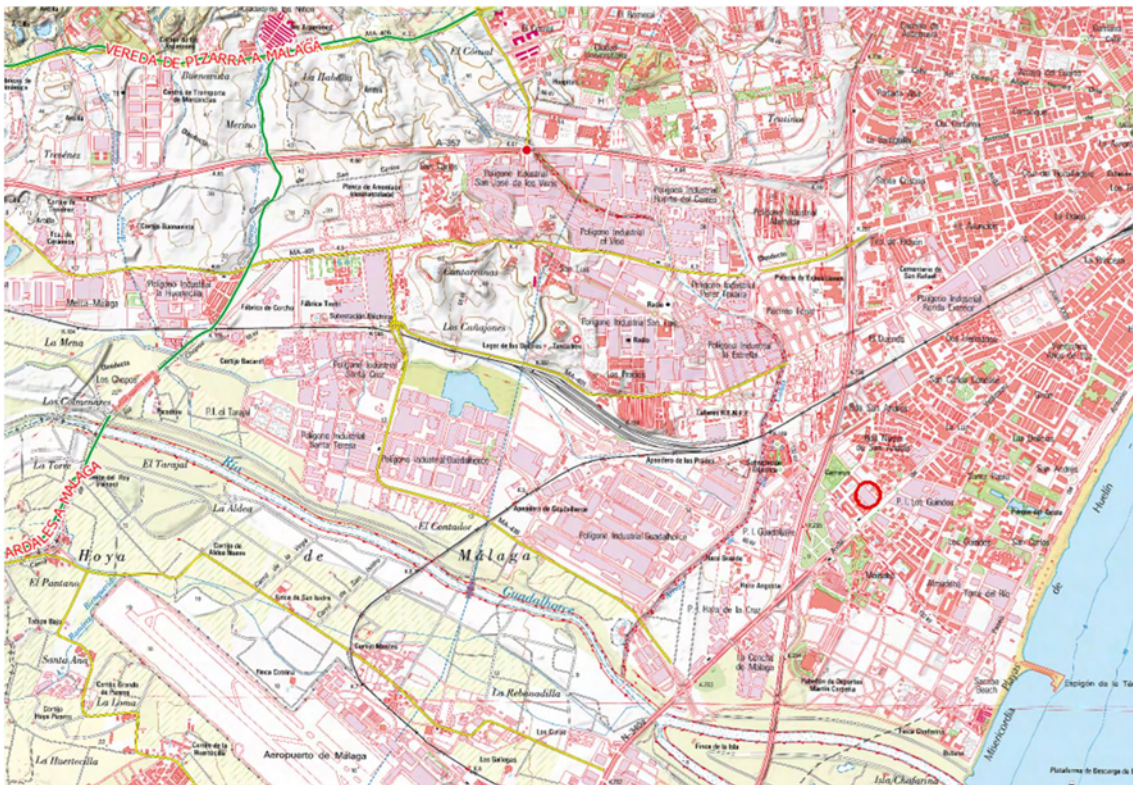


La zona de afección de las vías pecuarias varía según su tipología:

- Cañadas Reales. Su anchura no puede exceder de los 75 m.
- Cordeles. Cuando su anchura no sobrepase los 37,5 m.
- Veredas. Su anchura no será superior a los 20 m.

Las coladas, los abrevaderos, descansaderos, majadas, etc., tendrán la superficie que determine el acto administrativo de clasificación de vías pecuarias.

De acuerdo con el Inventario de Vías Pecuarias de Andalucía, no discurren vías pecuarias por el ámbito de estudio.



Vías pecuarias en el entorno con respecto a la zona de estudio.

Fuente: Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. Junta de Andalucía.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	<b>Firmado</b>	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	241/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		

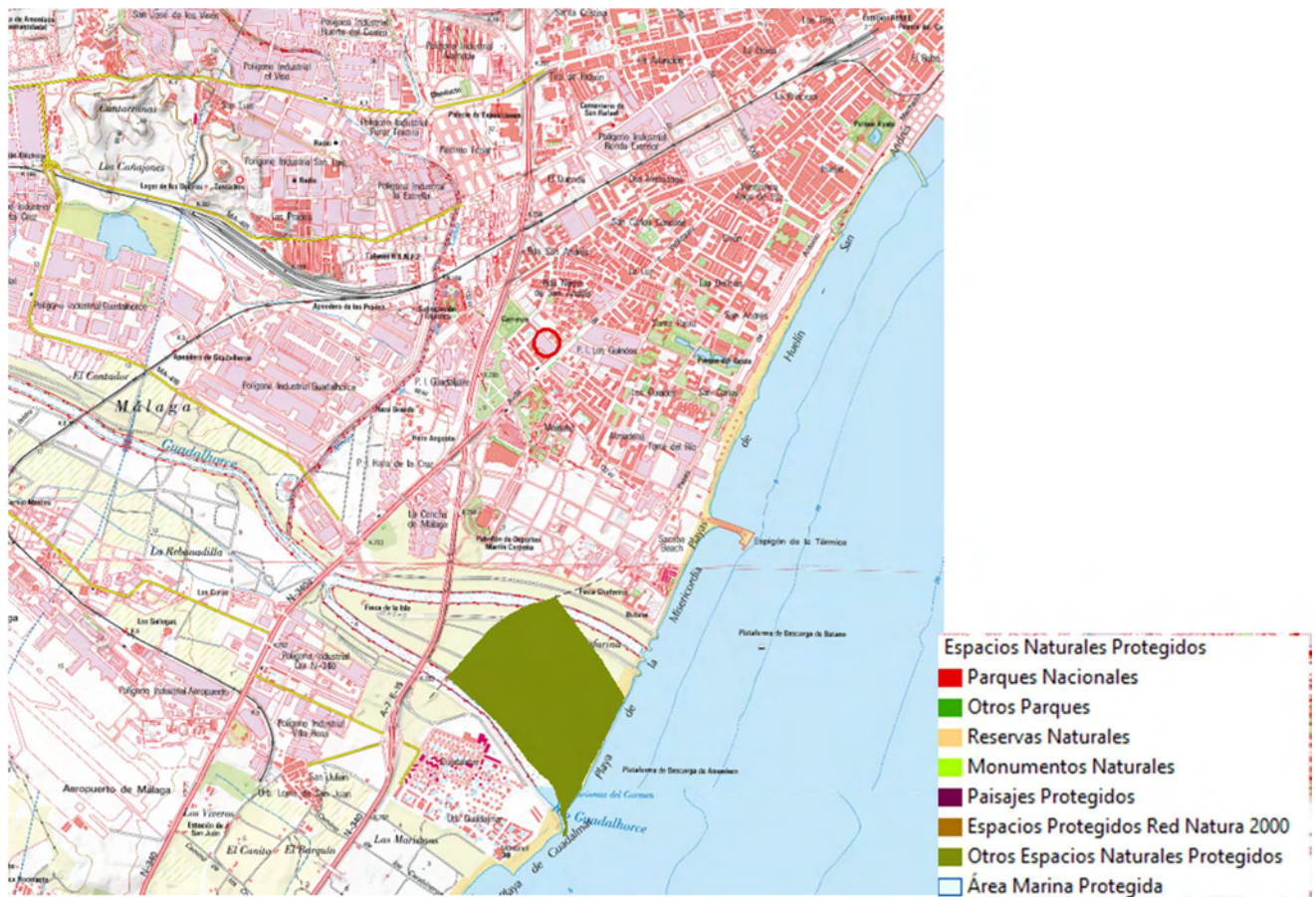


#### 4.17.9 ESPACIOS PROTEGIDOS

- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad. (Ámbito estatal).
- Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el inventario de espacios naturales protegidos de Andalucía.
- Directiva 79/406/CEE (Directiva Aves) de la Comunidad Europea.
- Directiva 92/43/CEE (Directiva Hábitats) de la Comunidad Europea.

La zona de estudio es un ámbito urbano y no se dan en sí mismo ni en su entorno inmediato se localiza ningún espacio perteneciente a la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía (RENPA) ni de la Red Natura 2000.

El ENP más próximo corresponde a la desembocadura del Guadalhorce y esta está situada a una distancia mínima aproximada de 1.700 metros:



<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	242/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



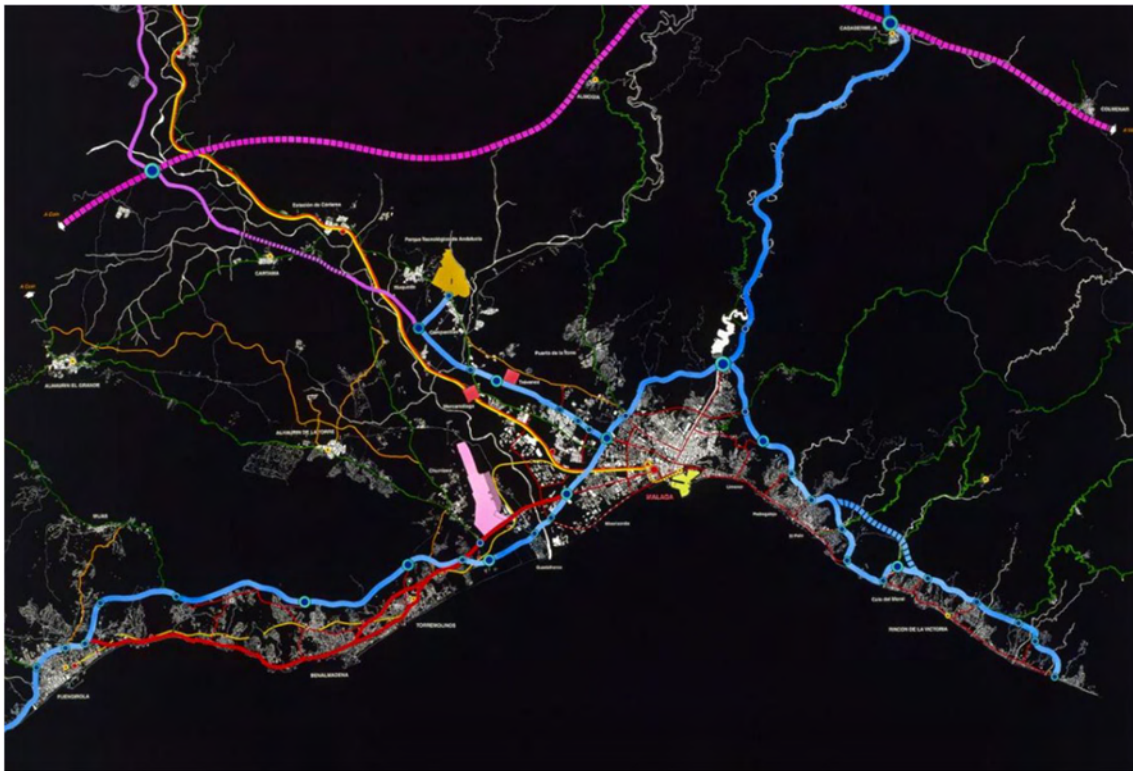
4.17.10 COMUNICACIONES.

a) Redes de Comunicación (RC)

a1) Red Viaria Metropolitana Conexiones con el exterior: Autovías (A7, A45, A-357)  
Conexiones de rango metropolitano: Vías radiales de Málaga Eje litoral antigua CN-340  
Conexiones de rango periurbano: Carreteras locales

a2) Red Ferroviaria Ferrocarril de línea única Málaga-Córdoba-Resto de España

a3) Red de Cercanías Ferrocarril de Cercanías C-1 Málaga-Fuengirola (litoral)  
Ferrocarril de Cercanías C-2 Málaga-Álora (línea compartida) Ramal al Puerto de Málaga desde Estación Ferroviaria Metro No existía Bus Sistema de BUS local e interlocal sin gestión metropolitana.



Red viaria y ferroviaria metropolitana (1996): Aglomeración urbana de Málaga (COPUT)  
Autovía: color azul; Ejes Urbanos y Vía Litoral CN-340: color rojo; Vías Periurbanas: color verde; Red ferroviaria: color amarillo

b) Nodos de Comunicación (NC):

- b1: Aeropuerto de Málaga.
- b2: Estación Central Ferroviaria.
- b3: Puerto de Málaga

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	243/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



### La Red de Comunicación y los Nodos

La eficiencia de un espacio metropolitano tiene, como uno de sus soportes para lograr su equilibrio territorial, la capacidad de intermodalidad entre la Red de Comunicaciones, que constituye su estructura de articulación, y los Nodos de Comunicación con el exterior.

Sin embargo, en el caso de la aglomeración urbana de Málaga el modelo de articulación metropolitano que hemos expuesto sintéticamente se mantuvo hasta el año 2002, y revelaba con la continua y diaria cogestión del tráfico motorizado en las Rondas Este y Oeste de Málaga, que la superposición de uso por movimientos de paso y de relación con los asentamientos urbanos del litoral y del valle, junto a los propios movimientos internos Este-Oeste de la ciudad

Central, suponía un evidente síntoma de insostenibilidad del sistema, donde las actuaciones de ampliación puntual, para pasar de dos a tres carriles en distintos tramos de las Rondas, constituían sólo soluciones coyunturales, insuficientes en el medio plazo.

En el escenario del año 2005, algunas de las actuaciones en la Red de Comunicaciones metropolitana y en los Nodos de relación con el exterior de la aglomeración urbana, ó bien se encontraban en fase de proyecto ó no se había iniciado su ejecución.

Entre los elementos de la red que no habían iniciado su construcción se encontraba la denominada Ronda Exterior Oeste - Hiperronda (Torremolinos-Puerto de la Torre), que debía conectar con la Autopista (AP46) de las Pedrizas (Puerto de la Torre-Casabermeja), alternativa de peaje a la Autovía A45, de acceso desde el Norte. Se planteaba la necesidad urgente de la ampliación con un tercer carril en algunos tramos de la Ronda Este, dados los niveles de congestión, y la reforma y adecuación de la "Puerta del Valle" que supone el encuentro entre la Ronda Oeste y la Autovía A-357 (Málaga-Cártama). Por otra parte, se encontraba en fase de proyecto la nueva terminal T-3 y la segunda pista del Aeropuerto, junto a la mejora de los accesos viario y ferroviario, así como en fase de ejecución el nuevo acceso ferroviario del AVE y la Estación Central "María Zambrano". Este proceso de inversiones públicas se complementaba con las actuaciones en el Puerto de Málaga, que suponían determinadas modificaciones planteadas en su Plan Especial (1998), especialmente en los muelles 1 y 2, dentro de un complejo debate urbano justificado por alcanzar la mejor integración del Puerto y la Ciudad.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	244/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



## 5 EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES

El siguiente apartado y los próximos están enfocados no solo a la modificación que afecta a la parcela de estudio, sino que son de aplicación genérica a los nuevos determinantes de la tipología adicional con respecto a Plan Especial de Reforma Interior del SUNC-R-LO.10 "Portillo" que se ha descrito en este documento y en la memoria de la modificación.

Gran parte del reciente calentamiento global es atribuible a las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) generadas por las actividades humanas. La acumulación en la atmósfera de GEI ha alterado el equilibrio energético del sistema climático terrestre, provocando cambios significativos en nuestro clima. El medio natural y los servicios relacionados, sus sistemas productivos (agricultura, ganadería, silvicultura, ecosistemas terrestres), y otros sectores económicos clave (turismo, entorno edificado, etc.) están sometidos a la presión del cambio ambiental y el desarrollo socioeconómico.

El cambio climático ejerce una presión suplementaria y sus efectos sobre el medio ambiente y la sociedad pueden ser observados a nivel global.

La planificación puede influir en la generación del cambio climático de forma negativa a través de una explotación intensiva de sectores responsables de emisiones, o bien por el contrario, la actuación sobre el cambio climático puede tener un carácter positivo a través de medidas tales como: fomentar la capacidad de los sumideros de CO<sub>2</sub>, acciones tendentes a disminuir los efectos fomentando la eficiencia en la generación y uso de energía renovables y el uso de tecnologías de bajas emisiones en los procesos, disminuyendo los procesos de deforestación y reduciendo las emisiones de otros gases de efecto invernadero.

### 5.1 EFECTOS GLOBALES DE LA ORDENACIÓN SOBRE EL CAMBIO CLIMÁTICO

	EFECTOS
Cambio en la ordenación	Efectos de la sequía por el cambio climático
	Emisión Gases de Efecto Invernadero (GEI)
	Efecto isla de calor
	Afección al ciclo del agua
	Consumo de Energía

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	245/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



### 5.1.1 EFECTOS DE LA SEQUÍA POR EL CAMBIO CLIMÁTICO

La sequía, como evento climático de rango extraordinario asociado a la precipitación, debe ser analizada, en la medida de lo posible, tanto cuantitativamente, como en lo que a evolución futura se refiere, puesto que para la ordenación del territorio, el sistema de ciudades o la agricultura, es un aspecto clave la anticipación y preparación ante tales posibles fenómenos.

El fenómeno de la sequía se caracteriza por la existencia de un periodo prolongado, en el cual se asiste a una reducción significativa de los recursos hídricos y suele afectar a una zona extensa en la que se desencadenan consecuencias e impactos negativos sobre diversos sectores de actividad y sobre los recursos naturales.

En la Península Ibérica no son extraños los fenómenos de sequía y, en líneas generales, parece que suceden en ciclos de unos diez años aproximadamente.

La sequía es un fenómeno normal y recurrente del clima, sin embargo, muchos consideran erróneamente que se trata de un fenómeno extraño. Ocurre en todas las regiones climáticas, pero sus características varían de unas regiones a otras. La sequía tiene un carácter lento y progresivo, de forma que, cuando se manifiesta de manera evidente ya se está inmerso en ella" (Ministerio Medio Ambiente -Ministerio Fomento, 2007).

Desde el punto de vista de la ordenación del territorio, considerar los fenómenos de sequía es de suma importancia en tanto que se trata de un suceso con impactos de notable consideración sobre la población y el sistema urbano, por los problemas que acarrea en el suministro y abastecimiento de agua. Igualmente los efectos son perjudiciales sobre los distintos sectores económicos y sobre el medio ambiente.

En definitiva, se trata de un fenómeno climático con consecuencias negativas para muchos sectores, tanto del sistema físico como del socioeconómico. Desde campos como la ordenación del territorio, es de vital importancia la previsión y la prevención de los efectos derivados de modo que se produzca una minimización de sus impactos.

Entre los principales impactos negativos de la sequía se encuentran:

- Impactos económicos: agricultura y ganadería, gestión del agua y del abastecimiento, industria y generación de energía hidroeléctrica.
- Impactos medioambientales: agua, suelo, aire, flora y fauna, espacios naturales protegidos, contaminación y aumento de los incendios forestales.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	246/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



### 5.1.2 EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO (GEI)

Se procederá a la determinación de la huella de carbono de la actuación en fase de funcionamiento con la finalidad de reducir las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI). En este sentido se determina el concepto de huella de carbono, que mide la totalidad de los gases de efecto invernadero emitidos por efecto directo o indirecto.

Dentro de la actuación proyectada será necesario determinar:

- Emisiones derivadas del transporte. Se realizará mediante una estimación teniendo en cuenta los datos estadísticos sobre el parque de vehículos y las encuestas de movilidad e intensidades de tráfico.
- Emisiones derivadas de las actividades económicas de similares características dentro del ámbito municipal.
- Emisiones derivadas del uso del edificio proyecto dentro de dicha actuación (acondicionamiento, iluminación). A partir de los datos sobre los consumos energéticos de la edificación por tipo de energía (combustibles fósiles, electricidad de la red, electricidad generada en el edificio, otras fuentes...).

Dentro de las medidas específicas para la reducción de las emisiones de GEI, la futura actuación sobre la Alternativa seleccionada cumplirá con la certificación energética de edificios (RITE).

En referencia a los materiales de construcción en la medida de lo posible estos serán reciclados, reciclable de manera que el ciclo de vida de los materiales sea menor consiguiendo reducir la huella de carbono. En la fase de funcionamiento de las instalaciones, se llevará una correcta gestión tanto de materias primas como de residuos con el fin de reducir la huella de carbono.

La capacidad de los sumideros de gases de efecto invernadero de la zona de actuación dentro del municipio y por la superficie que se verá afectada, para determinar este aspecto se ha cuantificado la superficie vegetal de los suelos actuales y la afección futura como consecuencia de las infraestructuras y edificaciones asociadas a la innovación para la Alternativa seleccionada.

Cuanto mayor sea la zona ajardinada, favoreciendo áreas verdes con xerojardinería y especies autóctonas mayor capacidad de sumidero de gases de efecto invernadero, para lo cual se fomentará el área verde dentro de la parcela.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	247/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



### 5.1.3 EFECTO ISLA DE CALOR

La mitigación del efecto de la isla de calor asociada al calor antropogénico está relacionada con los sectores residencial, terciario, industrial y transporte. El efecto de de "isla de calor" a nivel municipal está determinado una serie de factores, algunos sobre los que se puede incidir como consecuencia de la innovación y otros sobre los que la actuación supondrá efectos imperceptibles debido a la pequeña superficie que se verá comprometida frente al efecto de isla de calor.

Actuaciones a nivel puntual para disminuir el efecto isla de calor se resumen a continuación:

- Tratamiento de la superficie de los aparcamientos y superficie de accesos puede contribuir a los esfuerzos de mitigación. Por un lado, con materiales con una baja proporción de CO2 embebido o bajo contenido energético en su fabricación, instalación y transporte.
- El diseño de la edificación y de los aparcamientos, puede limitar la utilización de superficies impermeables, de tal modo que no sólo se utilicen materiales más sostenibles, sino también menores cantidades de éstos.

### 5.2 ACTUACIONES ESPECÍFICAS SOBRE MOVILIDAD

Se han comentado algunos de ellos pero se vuelve a incidir con la finalidad de reducir las emisiones procedentes del parque móvil y mejorar el metabolismo ambiental de la ciudad. Medidas de actuación proviene sobre todo de la sensibilización ciudadana y de la empresa respecto a la movilidad de sus trabajadores, en este caso como medidas:

- Creación de dotaciones al servicio de los trabajadores en las zonas de actividad que limiten su demanda de movilidad.
- Fomento de modelos de usos mixtos que fomenten un modelo de movilidad menos dependiente del transporte mecanizado.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	<b>Firmado</b>	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	248/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		





### 5.3 MATERIALES ADECUADOS EN EL ENTORNO URBANO Y EN LA EDIFICACIÓN.

Las propiedades de los materiales están asociadas con su correspondiente comportamiento térmico, por la cual es preferible en la construcción del edificio, estudiar la posibilidad de utilizar materiales con alta reflectividad reduciendo la cantidad de radiación solar absorbida a través de las superficies urbanas.

El albedo de una superficie está definido como la reflectividad de un material asociado con una longitud de onda. Los materiales usados en las fachadas de los edificios y los pavimentos de las calles absorben y reflejan radiación solar dependiendo del albedo. El uso de materiales con alto albedo reduce la cantidad de radiación solar absorbida a través de la envolvente del edificio y las estructuras superficiales se mantienen frescas.

De igual manera, los materiales emiten radiación de onda larga (infrarroja) en función de la temperatura superficial y de la emisividad. En este sentido los materiales con alta emisividad liberan más fácilmente la energía que ha sido absorbida por la radiación solar.

Variables sobre Isla de Calor	Actuaciones	Efecto de la actuación sobre la Alternativa seleccionada
Tamaño de la ciudad	Aumenta de forma reducida, medidas correctoras de aumento de la superficie vegetal	Compatible
Humedad ambiental disminuida	Aumento en la vegetación zona ajardinada Cambio en la tipología de materiales	Reducido, pero contribuye al global municipal
Albedo	Reducir zonas asfaltadas, favorecer colores claros en la edificación Materiales con alto albedo	Compatible
Emisión de calor de actividades humanas tráfico, calefacción, refrigeración, maquinaria	Favorecer transporte público Medidas para compartir el	En cierto modo puede ayudar a disminuir el

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	249/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



Variables sobre Isla de Calor	Actuaciones	Efecto de la actuación sobre la Alternativa seleccionada
	coche dentro del a ciudad	almacenamiento de calor
Geometría de la superficie urbana		Compatible

#### 5.4 CICLO DEL AGUA

Las infraestructuras urbanas del ciclo del agua pueden representar un importante consumo de recursos energéticos por las diferentes operaciones del sistema (bombeo, tratamientos, sistemas de gestión, inspecciones).

Se plantean, por tanto, dos vías de mejora en la reducción de los consumos hídricos del funcionamiento del edificio: la reducción de la demanda hídrica de la zona de actuación a través de la mejora de la eficiencia de su uso en la instalación proyectada y en el resto de usos (riego de zonas verdes), y la mejora de la eficiencia de las propias instalaciones.

Dentro de las instalaciones se proyectan medidas específicas de ahorro de agua tales como;

- Sensibilización por parte del personal de la necesidad de disminuir el consumo hídrico.
- Utilización de xerojardinería para zonas verdes, reduciendo consumos de agua
- Riego por goteo para áreas verdes.
- Se estudiará la posibilidad de regar las áreas verdes públicas con las aguas residuales depuradas.

#### 5.5 EFECTOS CONCRETOS DE LA ORDENACIÓN SOBRE LAS VARIABLES AMBIENTALES Y VALORACIÓN

En este apartado se determinarán los efectos ambientales previsibles significativos sobre el medio natural, perceptual y socioeconómico que pueda producir la presente modificación de elementos, consistente en predecir la naturaleza de las relaciones entre las consecuencia de la innovación y los factores del medio. Se pretende determinar qué elementos pueden quedar afectados significativamente por el desarrollo de la misma.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	250/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



Para la identificación de estos impactos sobre el medio utilizaremos una matriz del tipo causa - efecto. Éstas son tablas de doble entrada, donde en las columnas se sitúan acciones de la innovación, y dispuestas en filas los factores medioambientales susceptibles de recibir impactos. Cuando una acción determinada produce un impacto en un factor o elemento ambiental, se pone una marca en la intersección, para proceder a su estudio detallado.

La metodología empleada para la valoración de impactos es la siguiente:

Identificación de las acciones de la innovación. Se realiza una selección de las acciones de la innovación capaces de generar impactos ambientales.

Identificación de los parámetros ambientales. Se definen los parámetros que caracterizan el medio ambiente con relación a los factores físicos, bióticos, paisajísticos y socioeconómicos, susceptibles de alteración por la innovación.

Identificación de las relaciones causa - efecto entre las acciones de la actividad y los factores entre las acciones de la actividad y los factores del medio. Elaboración de la matriz de efectos y de la matriz de importancia.

Valoración cualitativa de impactos sobre los factores del medio y valoración final de los impactos que la actividad produce en su conjunto.

Se analizan las afecciones sobre:

- Afección al Medio Ambiente Atmosférico (contaminación atmosférica, acústica y lumínica).
- Afección al Suelo
- Afección a la Hidrología e Hidrogeología.
- Afección a la Fauna y Flora.
- Afección al Paisaje.
- Consumo de Recursos Naturales (agua, consumo energético, etc.).
- Afecciones a Áreas Protegidas
- Afección al Patrimonio (Vías Pecuarias, Montes de Utilidad Pública y Patrimonio Histórico-Artístico).

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	251/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



FACTORES AMBIENTALES Y EFECTOS SOBRE ELLOS

FACTORES AMBIENTALES	ALTERACIÓN	FASE DEL PROYECTO
1. ATMÓSFERA	Calidad del aire (emisiones gases efecto invernadero)	C
	Incremento de los niveles sonoros	C, F
2. GEOMORFOLOGÍA	Modificación topográfica	C
3. AGUA	Aumento de la escorrentía	C
	Modificación de infiltración	C
	Explotación hídrica	C, F
	Alteración de la calidad del agua	C, F
4. SUELO	Pérdida de suelo	C
	Contaminación del suelo	C, F
	Cambios en la dinámica erosión /sedimentación	C
5. FLORA	Alteración y modificación de la vegetación	C, F
6. FAUNA	Alteración hábitat especies terrestres y avifauna	C, F
7. PAISAJE	Cambio de estructuras paisajísticas	C, F
8. MEDIO SOCIOECONÓMICO	Calidad de vida	C, F
	Nivel de empleo	C, F
	Ingresos económicos	C, F
	Equipamientos e infraestructuras	C
	Cambio usos del suelo	C, F
	Revaloración de fincas cercanas	C, F
	Riesgo de incendios	C, F
Sistema de Gestión de Residuos	C, F	

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	252/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



C: CONSTRUCCIÓN F: FUNCIONAMIENTO

El plan parcial implica introducir alteraciones en el medio físico y socioeconómico del área estudiada. Las acciones que inciden sobre el medio son (no todas serán de aplicación a nuestro ámbito de estudio pero sí podría ser de aplicación a las tipologías marcadas en la innovación descrita en la memoria de la misma y en el presente documento).

ACCIONES DEL PROYECTO QUE INCIDEN SOBRE EL MEDIO

FASE DE CONSTRUCCIÓN	FASE DE FUNCIONAMIENTO
Desbroce y despeje	Edificaciones
Movimientos de tierra y explanaciones	Espacios libres
Movimiento de maquinaria	Viario y aparcamiento
Urbanización y construcción	Aumento de la frecuentación
Conexión a la red de abastecimiento	Movilidad
Conexión a la red de saneamiento y drenaje	Consumo de recursos naturales
Conexión a la red eléctrica	Generación de residuos

Desbroces y despejes

Esta acción consiste en la eliminación de la cubierta vegetal en este caso particular al ser una zona urbana consolidada, construida y ocupada, no se dan más allá de los necesarios para los cambios que puedan producirse en las zonas ajardinadas.

Movimientos de tierra y explanaciones

Determina el conjunto de cambios sobre el suelo y la geomorfología con el fin de conseguir las pendientes necesarias para el desarrollo del proyecto. Estos son mínimos y están basados principalmente en la demolición de las infraestructuras existentes.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	253/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



### Construcción civil

Esta acción define la superficie y las actividades necesarias para los procesos de urbanización.

### Viario

La construcción de las infraestructuras genera acciones que afectarán a los usos del suelo, el paisaje circundante, población adyacente, otras infraestructuras, acciones sobre el comercio, etc.

El viario consistente en la pavimentación de la zona de acceso, las zonas de conexión entre naves y edificaciones, todo ello implica una serie de efectos directos e indirectos sobre distintas variables ambientales y que ya son existentes por estar el suelo ocupado:

- Reducción de zonas de recargas del acuífero
- Eliminación de zonas verdes
- Aumento de la temperatura en la zona

### Aumento de la frecuentación y movimiento de vehículos: movilidad

El desarrollo de la edificación proyectada lleva aparejado sobre este ámbito un aumento de la transición con los consiguientes efectos sobre el resto de variables ambientales, entre ellos: aumento de la generación de ruido, residuos, consumos hídricos, etc.

### Residuos

Otro de los efectos que se generarán en la fase de funcionamiento es la generación de residuos consecuencia de la futura actividad, estos llevarán aparejados una gestión en base a la naturaleza de los residuos:

- Los residuos asimilables a urbanos se incorporarán a la red municipal de recogida de los mismos.
- En el caso de las actividades generadoras de residuos tóxicos y/o peligrosos, la gestión de los mismos se hará correctamente a través de gestor de residuos debidamente autorizado por la administración competente.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	254/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



### 5.5.1 AFECCIÓN AL MEDIO AMBIENTE ATMOSFÉRICO

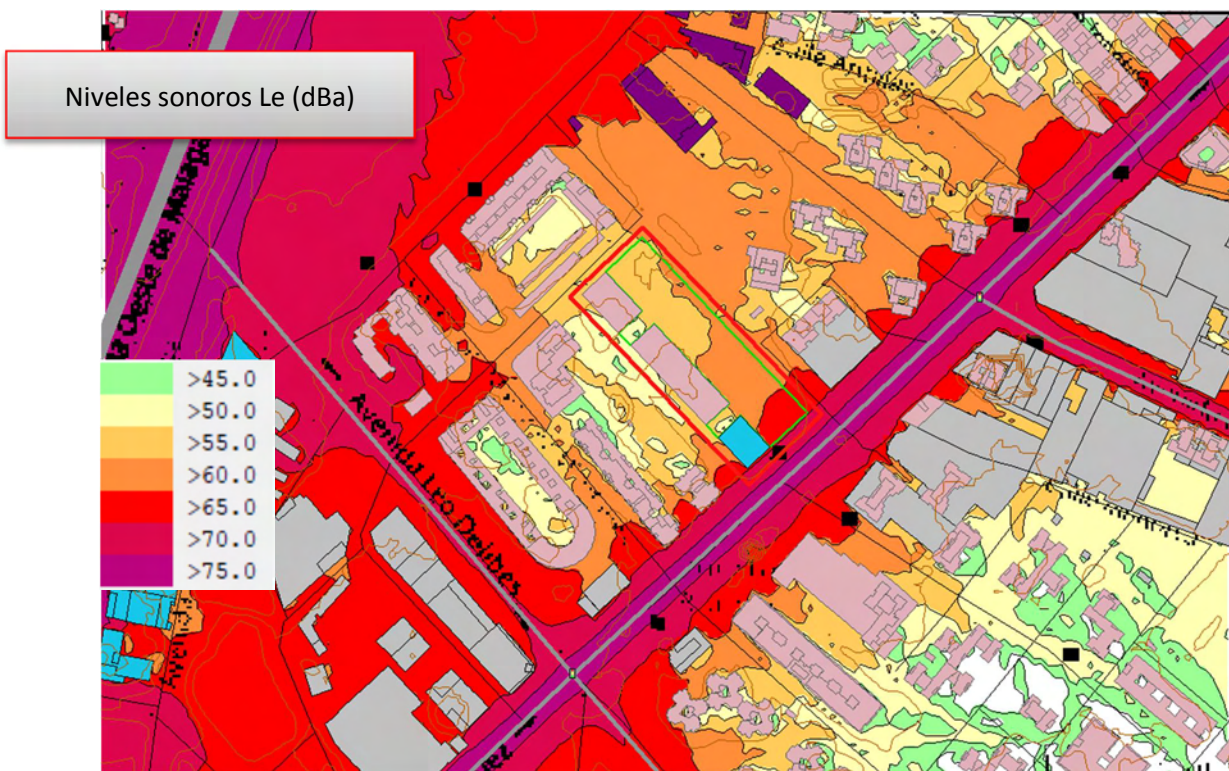
Se ha realizado un estudio acústico específico en el que se contempla el escenario resultante de la implantación del Plan de Reforma. Dicho estudio acústico ha sido anexo en el presente documento del cual se saca las siguientes conclusiones y resultados:

#### 5.5.1.1 Situación con ordenación prevista en base a la alternativa ÓPTIMA (alternativa 2)

En el presente apartado se evaluará si los niveles de ruido estimados a la finalización de la actuación de innovación urbanística son adecuados para la implantación del nuevo uso previsto para la parcela bajo estudio. Para ello, se evalúan los niveles sonoros calculados respecto a los objetivos de calidad acústica aplicables en la parcelación prevista. Para esta evaluación se ha tenido en cuenta, además, el volumen máximo permitido para los nuevos edificios a construir en la zona de estudio.

En las siguientes figuras se muestran los niveles sonoros esperados en el sector bajo estudio. Los mapas completos a escala normalizada pueden ser consultados en el Anexo 1 del estudio acústico específico recogido en el presente documento.

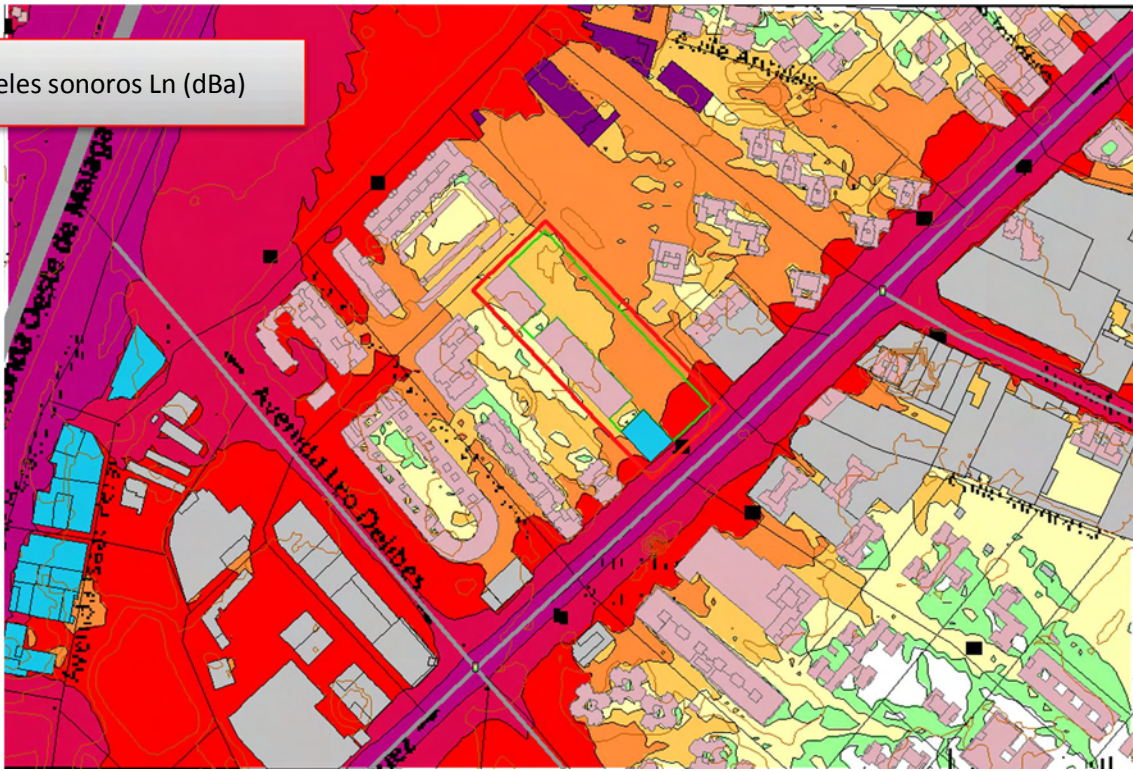
### NIVELES SONOROS. ORDENACIÓN PREVISTA (ALTERNATIVA 2)



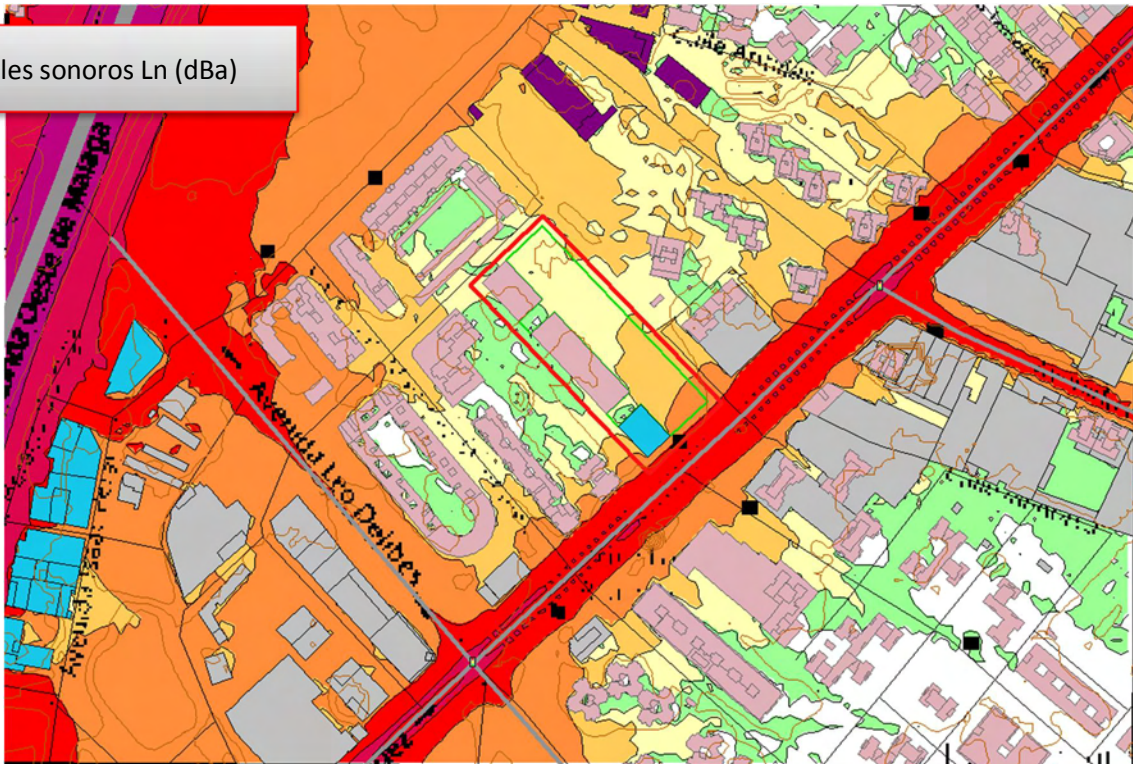
<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	255/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



Niveles sonoros Ln (dBa)



Niveles sonoros Ln (dBa)



<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	256/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		





En las figuras anteriores se superponen en planta los futuros usos previstos para las nuevas zonas del sector con los niveles sonoros estimados en éste. Los niveles sonoros esperados no difieren demasiado respecto de la situación preoperacional, salvo por el hecho de que el actual volumen de la nave de Automóviles Portillo será demolido para dejar un gran espacio libre y unos pocos edificios en su lugar.

A simple vista puede observarse que los niveles sonoros esperados son elevados en relación a los objetivos de calidad acústica para nuevas áreas urbanizadas de tipo residencial, aunque el edificio a priori más afectado no tendría un uso especialmente sensible – sería terciario/empresarial -. Por otro lado, el gran volumen de dicho edificio parece proteger en parte las fachadas de los edificios residenciales adyacentes, ubicados más alejados de la Avda. Velázquez. La valoración objetiva de estos resultados se detalla en el siguiente apartado.

### 5.5.1.2 Mapas de condicionantes acústicos al urbanismo

De acuerdo a los resultados obtenidos, y teniendo en cuenta la ordenación prevista en proyecto, se calculan los mapas de condicionantes acústicos al urbanismo<sup>3</sup> o de conflicto. La representación es de tipo binaria, es decir, se sombream aquellas áreas donde se superan los objetivos de calidad acústica establecidos y, por lo tanto, debería limitarse su desarrollo urbanístico o estudiarse medidas correctoras.

Véase que, en general, todo el sector parece estar afectado por elevados niveles sonoros, especialmente durante el período noche por ser el de límites más restrictivos.

---

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	<b>Firmado</b>	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	257/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



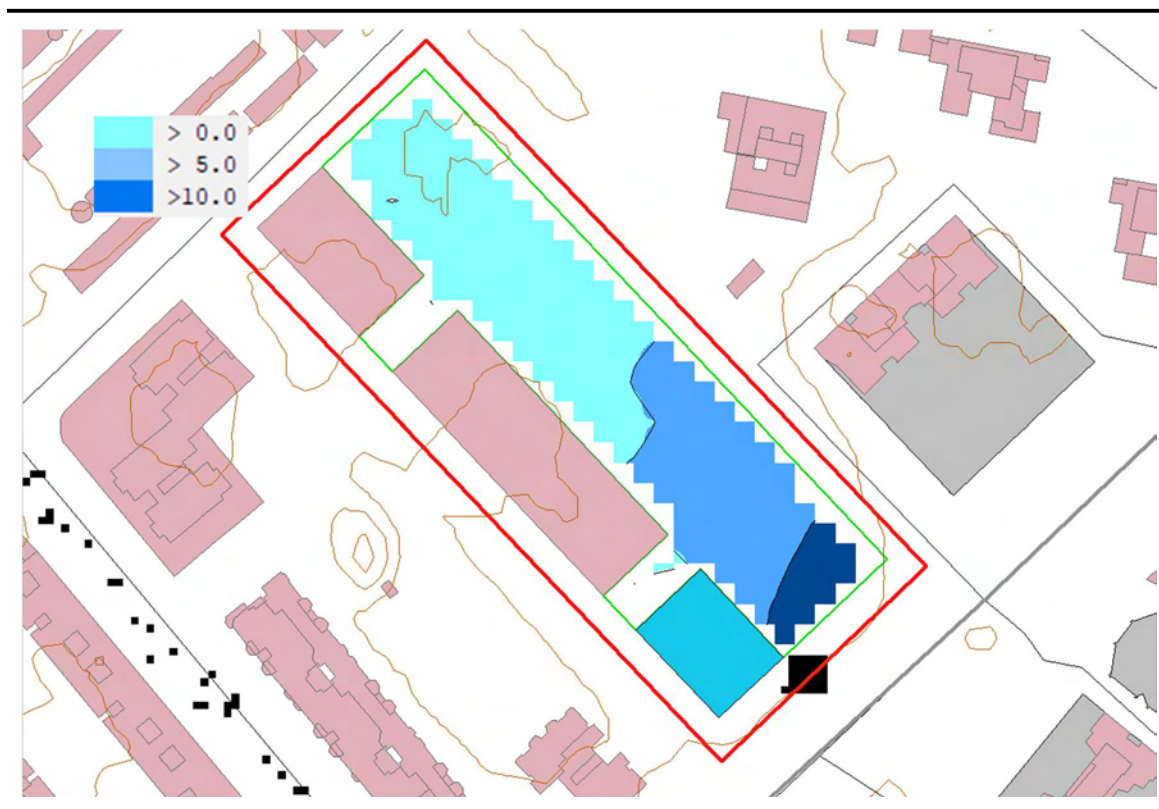


Figura: Mapa de Condicionantes acústicos al urbanismo.  $L_n$  (dBA) a 4 m

Cabe indicar que las líneas isófonas representan un corte del nivel sonoro calculado a una altura normalizada de 4 m respecto del terreno, es decir, no sería representativa de la percepción de la población respecto a la contaminación acústica en otras alturas, como por ejemplo en plantas altas de edificios.

Por tanto, para determinar con mayor precisión el grado de cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en el área de estudio se ha procedido al cálculo de la inmisión sonora máxima esperable en cualquier planta de los futuros edificios a erigir en el sector, dado que se dispone de su altura máxima permitida por ordenanza. A continuación, se enumera una relación de las viviendas consideradas, por ser las más expuestas a los niveles de contaminación sonora.

En la siguiente figura se observa que en general todo el sector estaría afectado por conflictos acústicos.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	258/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



Parcela	Tipo		Objetivo de calidad acústica (dBA)			Nivel Sonoro calculado (dBA)			Planta
	Global	Particular	L <sub>d</sub>	L <sub>e</sub>	L <sub>n</sub>	L <sub>d</sub>	L <sub>e</sub>	L <sub>n</sub>	
RE-1	Residencial	Residencial	60	60	50	59,6	60,2	54,2	6 <sup>a</sup>
RE-2			60	60	50	62,8	62,5	56,5	6 <sup>a</sup>
ZV			60	60	50	69,1	68,9	62,8	-
ST/E		Terciario	65	65	60	70,2	69,7	63,7	2 <sup>a</sup>

Tabla: Niveles sonoros en las distintas parcelas del sector

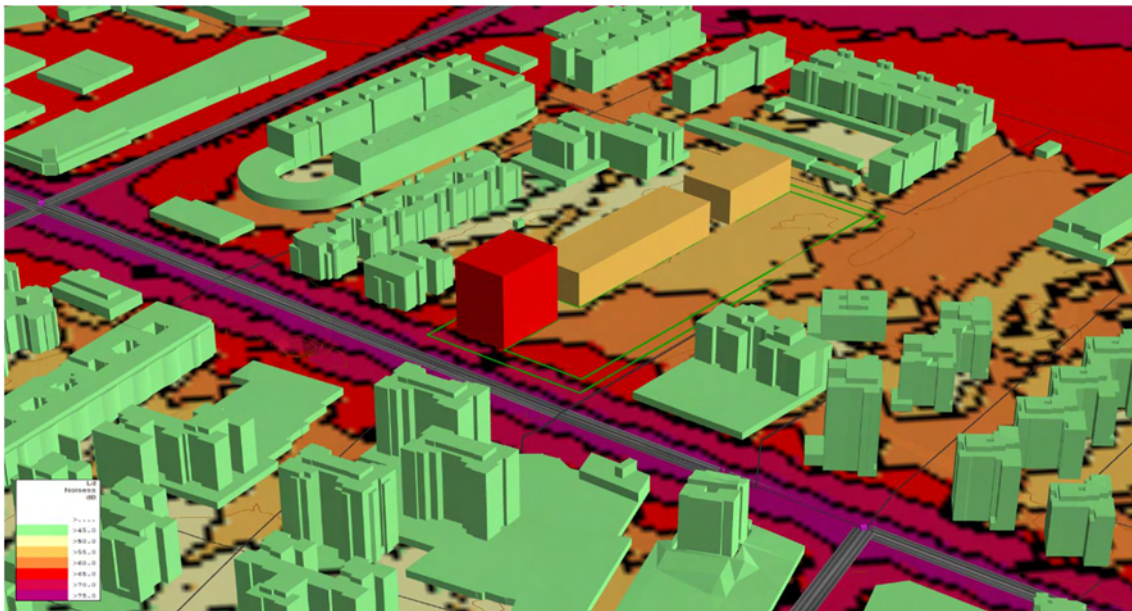


Figura: Niveles sonoros. Situación con ordenación prevista. L<sub>d</sub> (dBA) a 4 m y en fachada de edificios de área de estudio (3D).

Como puede observarse en la figura anterior, prácticamente la totalidad del sector estaría afectado por elevados niveles sonoros, aunque cabe destacar que, desde el punto de vista de los edificios residenciales del área de estudio, los valores más conflictivos se esperarían en las plantas más altas. Este resultado parece sugerir que en dichos edificios la afección provendría más de la relativamente alejada autovía MA-20 que de la Avda. de Velázquez – que sí es el foco sonoro que más afecta generalmente al sector –.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	259/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



En general toda la zona de estudio parece estar notablemente saturada por contaminación acústica, por lo que cabría esperar acciones globales de carácter estratégico y visión a largo plazo por parte de las autoridades locales que permitan reducir progresivamente los niveles sonoros obtenidos. Estas acciones, englobadas dentro de un Plan de Acción contra el Ruido serían de tipo transversal y alcance mucho más amplio que el objeto del presente trabajo.

En todo caso, deberían estudiarse medidas correctoras o preventivas concretas para tratar de mitigar la contaminación acústica detectada en el área de estudio.

### 5.5.1.3 Mejoras recomendadas

Como se ha determinado en apartados anteriores, el nivel sonoro esperado en el área de estudio superaría los objetivos de calidad acústica para nuevas áreas residenciales y, concretamente, los futuros edificios sensibles a erigir en la parcela también estarían afectados por un exceso de contaminación acústica. En todo caso, el origen de los conflictos sería el elevado tráfico rodado en las carreteras del entorno.

No obstante, el área de estudio se emplaza en una zona urbana plenamente consolidada, donde todos los focos sonoros identificados serían de orden local – salvo la más lejana autovía MA-20, de titularidad estatal –. Por tanto, resulta inviable en la práctica la adopción de medidas correctoras enfocadas a la propagación del sonido, como pantallas acústicas, ya que introducirían un importante impacto estético, así como problemas de permeabilidad en la zona.

Puesto que tampoco sería posible la reordenación del sector puesto que ésta es vinculante y, además, toda el área de estudio estaría afectada por ruido, la única acción correctora viable sería la adopción de criterios de diseño en los futuros edificios para proteger los espacios habitables interiores, especialmente sus recintos protegidos.

Por tanto, se prescribirán unos aislamientos de fachada y cubierta mínimos, de tal modo que, al menos, se garantice el cumplimiento de los Objetivos de Calidad Acústica para el espacio interior de los edificios que deban construirse en el futuro en el sector evaluado. Dichos aislamientos serán estimados en función del nivel sonoro máximo alcanzado en cada edificio afectado, teniendo en cuenta el límite establecido para el espacio interior.

Los aislamientos acústicos mínimos a exigir provienen de la tabla 2.1 del Documento Básico de Protección contra el Ruido del Código Técnico de la Edificación (DB-HR), donde definen los valores requeridos en función del nivel sonoro diurno en fachada del edificio. Se transcribe dicha tabla:

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	260/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



**Tabla 2.1 Valores de aislamiento acústico a ruido aéreo,  $D_{2m,nT,Atr}$ , en dBA, entre un recinto protegido y el exterior, en función del índice de ruido día,  $L_d$ .**

$L_d$ dBA	Uso del edificio			
	Residencial y hospitalario		Cultural, sanitario <sup>(1)</sup> , docente y administrativo	
	Dormitorios	Estancias	Estancias	Aulas
$L_d \leq 60$	30	30	30	30
$60 < L_d \leq 65$	32	30	32	30
$65 < L_d \leq 70$	37	32	37	32
$70 < L_d \leq 75$	42	37	42	37
$L_d > 75$	47	42	47	42

<sup>(1)</sup> En edificios de uso no hospitalario, es decir, edificios de asistencia sanitaria de carácter ambulatorio, como despachos médicos, consultas, áreas destinadas al diagnóstico y tratamiento, etc.

Los resultados del cruce de la información anterior con los niveles sonoros esperados en el interior del sector se muestran en la siguiente tabla:

Parcela	Tipo	Objetivo de calidad acústica (dBA) exterior			Objetivo de calidad acústica (dBA) interior			$L_d$ (dBA)	Aislamiento requerido en fachada y cubierta
		Día	Tarde	Noche	Día	Tarde	Noche		
RE-1	Residencial	60	60	50	40	40	30	59,6	30
RE-2	Residencial	60	60	50	40	40	30	62,8	32
ST/E	Terciario	65	65	60	40	40	30	70,2	37

Tabla: Aislamientos acústicos requeridos en fachadas y cubiertas en futuras edificaciones

Tal como se define en el artículo 34 del Decreto 6/2012, los proyectos constructivos de las edificaciones que vayan a erigirse en las parcelas afectadas deberán contemplar los condicionantes acústicos descritos en la Tabla 8, y en concreto deberán incluir una memoria justificativa de la idoneidad de los aislamientos acústicos proyectados para sus fachadas. Independientemente de lo anterior, la planta y distribución interior de los nuevos edificios debería ser proyectada de forma que se prevenga la exposición al ruido de sus recintos protegidos, especialmente los dormitorios.

#### 5.5.1.4 Conclusiones específicas del estudio acústico.

Se evalúa el sector de territorio de suelo urbano no consolidado SUNC-R.LO 10 Portillo, en el núcleo urbano de Málaga, sobre el que se propone un plan parcial especial de reforma interior con el fin de dotar a la zona de usos de tipo mayoritariamente *residencial* así como de un equipamiento terciario / empresarial.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	261/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



La ubicación del sector, en una zona plenamente urbanizada y saturada acústicamente por la presencia de grandes ejes viarios en su entorno, implica unos elevados niveles sonoros esperados en el área de estudio, en general superiores a los objetivos de calidad acústica. Puesto que no es en la práctica viable la adopción de medidas correctoras orientadas a la propagación del sonido, la única acción posible sería proyectar un aislamiento acústico mínimo en las envolventes de los futuros edificios para que, al menos, se garantice el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica para el espacio interior.

En todo caso, cabe esperar acciones de mejora de carácter general por parte de las autoridades locales, que estarían englobadas dentro de los correspondientes Planes de Acción contra el Ruido, si bien el resultado de esta estrategia se debe contemplar a largo plazo.

Por lo tanto, siempre y cuando se garanticen dichos condicionantes, el sector evaluado sería adecuado para la implantación de los usos definidos en la propuesta de ordenación diseñada por los proyectistas.

El presente informe se basa en cálculos teóricos y por tanto los resultados deben comprobarse mediante mediciones acústicas in situ una vez la actuación se encuentre finalizada. Dada la distribución prevista en el sector, las mediciones que serán necesarias son estas:

- Evaluación de los objetivos de calidad acústica en parcelas sensibles más afectadas por el ruido ambiental en la zona.
  - La metodología de medición debería seguir las pautas descritas en la IT2 del Decreto 6/2012, referente a la evaluación de los objetivos de calidad acústica de áreas urbanizadas.
  - Para la evaluación deberán emplearse sonómetros integradores - promedidores de clase 1, con certificado de verificación periódica en vigor en cumplimiento de la Orden ITC/2845/2007 de 25 de septiembre, por la que se regula el control metrológico del Estado de los instrumentos destinados a la medición de sonido audible y de los calibradores acústicos.
  - Los ensayos deberán estar suscritos por técnico competente conforme a la definición del artículo 3.b del Decreto 6/2012, de 17 de enero

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	262/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



### 5.5.2 AFECCIÓN A LA HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA (RECURSOS HÍDRICOS).

La afección de la modificación de elementos sobre la variable hidrología/geología por la innovación implica una afección directa sobre la hidrología e hidrogeología alteraciones tales como: cambios en la escorrentía y modificación de la infiltración (hidrogeología), en este caso particular, no se dan afecciones ya que no se van a producir cambios sustanciales en relación con la actualidad en la que el no se van a realizar modificaciones topográficas que puedan alterar la hidrología local, ni tampoco se realizaran cambios en los que se altere la hidrogeología.

No se afectará al dominio público hidráulico de los arroyos próximos, se emplaza sobre la masa acuífera 06.37 Bajo Guadalhorce, el proyecto constructivo no afectara a la masa agua ni a sus calidades, en todo caso el paso de una actividad industrial a residencial reduce los riesgos contaminantes al acuífero.

Los aumentos de consumos hídricos relacionados con la fase de funcionamiento del sector dependerá el grado de impacto de las medidas de diseño, gestión del recurso agua en los distintos procesos, la introducción medidas específicas para el ahorro hídrico tales como; perlizadores, riegos por goteo, reaprovechamiento de las aguas pluviales, estudios de minimización del consumo de agua, domótica en la aplicación de riegos, valdeos y limpieza en las fases de funcionamiento.

No se producen cambios significativos entre la alternativa seleccionada y la situación actual previa a la modificación promovida por la innovación del PGOU.

Alternativas	Impacto variable hidrología/geología		
	Modificación sobre la escorrentía	Modificación de la infiltración	Aumento de los consumos hídricos
Alternativa 0	Compatible	-	-
Alternativa 1	Compatible	-	-
Alternativa 2	Compatible	-	-

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	263/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



### 5.5.3 AFECCIÓN SOBRE LA GEOMORFOLOGÍA

La innovación sobre el ámbito no genera un impacto sobre la geomorfología del terreno, este viene determinado por los movimientos de tierra para cimentaciones y explanaciones en la construcción de las edificaciones, viario y equipamientos proyectados por el Proyecto de Reforma Interior.

La magnitud del impacto estará en consonancia con los cambios en el terreno que origina la Alternativa seleccionada, así como por el grado de alteración en la topografía natural del terreno.

Los cambios no son significativos, si bien las nuevas infraestructuras no tendrán cambios en la topografía, los elementos que se insertan son como edificaciones elementos que se sitúan en rotura con la situación actual de la zona estudio y se integrarán en altura con los elementos ya existentes.

Alternativas	Modificación de la topografía
Alternativa 0	No hay alteración
Alternativa 1	Compatible
Alternativa 2	Compatible

### 5.5.4 AFECCIÓN AL SUELO. (RECURSOS NATURALES)

La afección sobre la variable suelo está determinada por la Pérdida de suelo debido a la ocupación de las áreas que se edificarán como consecuencia de la innovación. Otro de los impactos que puede producirse en la contaminación de suelo consecuencia de las actividades que se desarrollen consecuencia de la innovación.

Alternativas	Pérdida de suelo	Contaminación de suelo
Alternativa 0	-	-
Alternativa 1	Moderado	Moderado
Alternativa 2	Compatible	Compatible

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	264/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		





### 5.5.5 IMPACTOS SOBRE ECOSISTEMAS NATURALES

Este punto va referido a las alteraciones que pueden producirse sobre los biotopos y la vegetación y fauna de los mismos, presentes en la zona objeto de la innovación como consecuencia del desarrollo de las alternativas planteadas.

Alteración sobre la Vegetación, Las acciones que pueden provocar una afección o eliminación de la vegetación y biotopos faunísticos están ligadas a la calidad de las especies vegetales presentes.

EL ámbito se caracteriza en su mayoría por ausencia de vegetación no existen zonas naturales, en todo caso el desarrollo de la zona puede promover creación de zonas verdes y medidas de integración con creación de elementos verdes.

Alternativas	Impacto variable ecosistemas		
	Alteración sobre zonas vegetales	Alteración sobre pies singulares de arboleda	Creación de "islas Verdes"
Alternativa 0	Sin impacto		-
Alternativa 1	Sin impacto	Sin impacto	+
Alternativa 2	Sin impacto	Sin impacto	+

(-, impacto negativo, + impacto positivo)

Los impactos sobre la fauna son inexistentes. El suelo es urbano y antropizado, no existe fauna ni flora natural.

Al tratar de un medio urbano, la fauna afectada será mínima y estará ligada a la que pudiera existir en las zonas verdes modificadas en niveles de avifauna, y microfauna asociada a las zonas ajardinadas las cuales tampoco se presentan en el ámbito de estudio.

### 5.5.6 IMPACTOS SOBRE EL PAISAJE

Nuestra percepción sobre el paisaje es un complejo proceso en el que interaccionan el observador y la realidad física observada. El proceso de percepción es un proceso global que a menudo es más que la suma de todas sus partes. La percepción desde tres aspectos distintos: Aspecto funcional, social y estético.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	265/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



Estos aspectos se influyen mutuamente y representan, una relación entre la realidad física y nuestra conciencia.

- El aspecto funcional implica que nuestra percepción está influida a gran escala por nuestro entendimiento sobre si un objeto es útil o no. Esto es particularmente importante cuando un nuevo uso de la tierra está involucrado. Si un nuevo uso es considerado interesante y útil, la aceptación por parte de los afectados será mucho más sencilla que si el nuevo uso es considerado como peligroso o inútil.
- El aspecto social concierne a las relaciones personales y emocionales de un observador con el entorno donde se sitúa y los símbolos y valores que él asocie con su percepción del medio ambiente. El mismo medio ambiente físico tiene distintos símbolos-valores para distintas personas. A veces el símbolo valor representa paisajes comunes para muchas personas.
- Los aspectos puramente estéticos de percepción son difíciles de identificar, ya que depende de aspectos culturales, educación del individuo, estados de ánimo y un largo etc.

El factor tiempo también debe ser tenido en cuenta. Tanto la realidad física como el observador pueden variar. Cuando se adquieren nuevos conocimientos y experiencias nuestras expectativas pueden ser modificadas.

El proceso de percepción es un proceso global que a menudo es más que la suma de todas sus partes. La percepción desde tres aspectos distintos:

- Aspecto funcional
- Aspecto social
- Aspecto estético

Estos aspectos se influyen mutuamente y representan, una relación entre la realidad física y nuestra conciencia

- El aspecto funcional implica que nuestra percepción está influida a gran escala por nuestro entendimiento sobre si un objeto es útil o no. Esto es particularmente importante cuando un nuevo uso de la tierra está involucrado. Si un nuevo uso es considerado interesante y útil, la aceptación por parte de los afectados será mucho más sencilla que si el nuevo uso es considerado como peligroso o inútil.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	266/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



- El aspecto social concierne a las relaciones personales y emocionales de un observador con cierto medio ambiente y los símbolos y valores que él asocie con su percepción del medio ambiente. El mismo medio ambiente físico tiene distintos símbolos-valores para distintas personas. A veces el símbolo valor representa paisajes comunes para muchas personas.
- Los aspectos puramente estéticos de percepción son difíciles de identificar.

La ordenación propuesta presenta un cambio sustancial del paisaje respecto al estado actual, la propuesta de ordenación incluye:

- Servicios Técnicos (auxiliares a los viales si fueran necesarios)
- Viario
- Edificación

Las alteraciones que se produzcan sobre el paisaje están determinadas por:

- Desaparición o modificación de elementos con vegetación, formas topográficas, usos del suelo, etc.
- Introducción de nuevas estructuras.

La clasificación de impacto vendrá determinada por la magnitud sobre el paisaje circundante y la capacidad de introducir medidas preventivas y correctoras sobre el medio.

Intervendrá factores tan significativos en el impacto como: zonificación en la innovación, alturas, tratamiento del diseño de las edificaciones, cuencas visuales y la capacidad a nivel del planificador de mimetizarlo en el medio.

Alternativas	Precepción del Paisaje		
	Aspecto funcional	Aspecto social	Aspecto estético
Alternativa 0	-	-	-
Alternativa 1	Moderado	Moderado	Alto
Alternativa 2	Compatible	Compatible	Moderado

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	267/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



Para la valoración del paisaje se ha procedido a determinar los elementos del mismo que lo identifican y definen determinando como elemento determinante del estado del mismo la calidad del paisaje, dicha valoración se ha realizado de forma cualitativa. Para lo cual se han valorado las características que definen la calidad paisajística:

### Topografía

Las unidades topográficas se valoran en función de las pendientes, quedando divididas en las clases que se definen a continuación.

<i>Clases</i>	<i>Valoración</i>
• Pendientes >60%, laderas muy escarpadas	Muy Alta
• Pendientes 30-60%, pendientes abruptas	Media
• Pendientes 5-30% pendientes moderado, suave u ondulado	Baja
• Pendientes <5%, muy suave	Muy Baja

### Vegetación

Se analizarán los tipos de vegetación, colores, textura y contrastes.

#### - Tipo de vegetación:

<i>Clases</i>	<i>Valoración</i>
• Alto grado de variedad, grandes masas boscosas	Alta
• Cubierta vegetal casi continúa, diversidad de especies media	Media
• Cubierta vegetal continúa sin variación en la distribución	Baja

#### - Color y contrastes:

<i>Clases</i>	<i>Valoración</i>
• Combinaciones de color intenso y variado	Alta
• Alguna variedad e intensidad en los colores	Media
• Muy poca variación de color o contraste	Baja

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	268/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



- Densidad de vegetación:

Clases	Valoración
• 75-100% de cobertura vegetal	Alta
• 25-75% de cobertura vegetal	Media
• 0-25% de cobertura vegetal	Baja

Naturalidad

Se define como el tipo de alteraciones que el hombre ha producido sobre el paisaje.

Clases	Valoración
• No han sufrido alteraciones humanas	Alta
• Algún tipo de actuación humana	Media
• Paisaje altamente antropizado	Baja

Singularidad

Se ponderará la existencia de rasgos paisajísticos singulares.

Clases	Valoración
• Presencia de elementos singulares de interés	Alta
• Baja frecuencia de elementos singulares	Media
• No existencia de elementos singulares	Baja

Los valores altos, medios, bajos corresponden respectivamente a los siguientes valores numéricos:

Clases	VALORACIÓN
Baja	1-2
Media	3-4
Alta	5

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	<b>Firmado</b>	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	269/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



## Fragilidad

Definida como la susceptibilidad del paisaje al cambio cuando sobre éste se produce una modificación. Las posibles combinaciones calidad-fragilidad pueden agruparse e interpretarse de distinta forma según las características particulares del territorio estudiado.

Clases	Valoración
• Zonas de calidad y fragilidad alta	5
• Zonas de alta calidad y baja fragilidad	4
• Zonas de calidad media o alta y de fragilidad variable	3
• Zonas de baja calidad y de fragilidad media o alta	2
• Zonas de calidad y fragilidad bajas	1

## CALIDAD VISUAL DEL PAISAJE

UNIDADES DE PAISAJE <sup>4</sup>	TOPOGRAFÍA	VEGETACIÓN			NATURALIDAD	SINGULARIDAD	FRAGILIDAD	TOTAL
		*Tipo	*Color y contraste	*Densidad				
Única paisaje urbano	0	0	0	0	0	0	0	
Totales								0 ( Muy Bajo)

## VALORACIÓN DE LAS CLASES DE PAISAJES OBTENIDOS:

VALORES	CLASES
0 -7	MUY BAJO
>7 -14	BAJO
>14 -21	MEDIO
>21 -28	ALTO
>28 - 35	MUY ALTO

<sup>4</sup> En el presente estudio las unidades de paisaje real solo es una: suelo urbano, zonas antropizadas con viales y otras infraestructuras del suelo urbano incluido jardines. Se valoran no obstante otras unidades cuyo valor es 0 al no verse afectadas en los entornos próximos.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	270/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



En el caso de la alternativa seleccionada, la única alteración que se da en el paisaje es por la integración de elementos verticales, que serán las edificaciones desarrolladas como bloques y cuyo impacto a su vez es bajo ya que dicho impacto se mimetiza con el entorno inmediato, urbano al llegar a las mismas cotas constructivas en un conjunto de SKYLINE.

De hecho la situación actual en la que en una zona urbana se encuentre un solar desocupado no integrado con su entorno genera un mayor impacto paisajístico que el que supone el desarrollo de la propia zona de estudio.

Esto implica como medidas preventivas a nivel de diseño y ejecución:

- El diseño y la integración de las zonas verdes con las zonas edificadas o previstas de edificación.

### 5.5.7 CONSUMO DE RECURSOS NATURALES (AGUA Y ENERGÍA).

En cuanto a recursos naturales, analizaremos los consumos hídricos y energéticos para las distintas alternativas.

La Alternativa 1, implica un alto coste inicial en medidas de planificación, diseño y ejecución para reducir los consumos tanto hídricos como energéticos, se minimizarán mediante la incorporación de sistemas de gestión de consumos hídricos de zonas verdes para favorecer los requerimientos y mediante la reutilización en distintos procesos de riego mediante las aguas pluviales.

Los recursos energéticos en la Alternativa 1, tenderán a una correcta gestión de los mismos, mediante las nuevas tecnologías existentes en el mercado, tanto de reutilización de energías, renovables, utilización de la luz natural y domótica para la reducción de consumos.

Alternativas	Consumos hídricos	Consumos energéticos
Alternativa 0	-	-
Alternativa 1	Moderado	Moderado
Alternativa 2	Compatible	Compatible

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	271/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



### 5.5.8 AFECCIÓN AL PATRIMONIO HISTÓRICO – ARTÍSTICO Y NATURAL

La modificación propuesta no se espera que tenga incidencias negativas sobre el patrimonio histórico-artístico y natural (espacios protegidos) con que cuenta la localidad. Buena parte de los elementos del patrimonio histórico artístico se encuentran en otros tipos de suelo a los que no afecta la modificación.

En este sentido se estará a la normativa de protección de los elementos del patrimonio histórico-artístico estableciéndose los pertinentes perímetros de protección o las medidas preventivas, correctoras o compensatorias antes de aprobar el proyecto concreto de innovación.

En el caso de los elementos del medio natural (espacios protegidos, elementos del medio natural...) en caso de concretarse una edificación singular vinculado a la modificación del PGOU, en el proyecto concreto que la desarrolle se estará a lo establecido en la correspondiente normativa de gestión y protección de cada uno de los espacios naturales, así como a la legislación ambiental y sectorial que regula los distintos elementos del medio natural (montes, aguas, vías pecuarias...).

Alternativas	Afección al patrimonio histórico-artístico y natural
Alternativa 0	Compatible
Alternativa 1	Sin impacto
Alternativa 2	Sin impacto

### 5.5.9 EFECTOS SOBRE EL BIENESTAR DELA POBLACIÓN.

Las afecciones que pueden producirse sobre la población pueden ser de varios tipos.

En primer lugar, afección al bienestar durante la fase de obras de la población residente en las cercanías del emplazamiento de una edificación autorizable merced a la modificación propuesta de modificación, que se ubique en las proximidades de áreas con presencia de población residente.

Esta afección tendría carácter temporal vendría dada por los eventuales ruidos, tránsito de maquinaria, presencia de polvo, afección a la accesibilidad por posibles cortes en los accesos, afección temporal a las infraestructuras de suministro...

En los casos en que pudiera afectar negativamente a la población, el correspondiente proyecto, de acuerdo con la normativa ambiental y sectorial vigente establecerá las medidas preventivas, correctoras o compensatorias como condición necesaria para su aprobación.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	272/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		





Uno de los efectos sobre la población es la generación de empleo en la fase de construcción y en la de funcionamiento. La actuación repercutirá positivamente en la población al incrementar el nivel de empleo en la zona.

Se producirá un efecto positivo en la medida en que para las obras se emplee población local. Caso de no ser así, el carácter positivo del impacto se atenúa, aunque la presencia de trabajadores de otras zonas si supone un aumento en la economía y el empleo locales.

El incremento de los ingresos socioeconómicos se verá favorecido tanto en la fase de construcción como en la de funcionamiento. Las nuevas infraestructuras pueden generar unos ingresos económicos tanto directos como indirectos consecuencia de la nueva actividad logística y de servicios que se desarrollará.

Alternativas	Afección al bienestar de la población
Alternativa 0	-
Alternativa 1	+
Alternativa 2	++

### 5.5.10 IMPACTOS SOBRE LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS

En la fase de construcción el impacto positivo sería temporal y afectaría fundamentalmente a los establecimientos de servicios ubicados en las cercanías del emplazamiento. La presencia de técnicos y trabajadores vinculados a las obras de construcción tendrá un efecto positivo (reducido en el espacio y de carácter temporal) sobre los establecimientos locales con capacidad de suministrar bienes y servicios demandados por las personas vinculadas a la construcción de la edificación.

Durante la fase de funcionamiento, el impacto sobre el empleo y las actividades económicas sería de carácter permanente mientras estuviera en funcionamiento. Importancia tendría el empleo y los efectos positivos inducidos en la economía local si el proyecto se convirtiera en factor de atracción ya que aumenta la movilidad con nuevas infraestructuras y da un servicio desde el punto de vista de asentamiento de la población.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	273/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



Alternativas	Afección al empleo y las actividades económicas
Alternativa 0	-
Alternativa 1	+
Alternativa 2	++

### 5.5.11 IMPACTOS SOBRE EL TURISMO

Como queda reseñado en el apartado de Impactos sobre el empleo y las actividades económicas, ello podría generar efectos multiplicadores positivos sobre la economía local que tiene precisamente en el turismo uno de sus pilares.

- La introducción de nuevas posibilidades, asociadas al desarrollo urbano de sus infraestructuras, dotando de mejores servicios a la población y al turismo visitante en general, ya que demandará de una serie de servicios que deberá ser satisfechos y que generará una fuente de trabajo a partir de una demanda de bienes y servicios.

La disponibilidad de nueva vivienda, ofrece a su vez nueva capacidad de acogida.

Alternativas	Afección al turismo
Alternativa 0	Sin afección
Alternativa 1	+
Alternativa 2	++

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	274/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



## 6 EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES.

Se determinarán las posibles repercusiones relevantes que pueda tener la modificación del ámbito de la transformación de la situación actual de los usos de suelos agrícolas abandonados, así como diseño de un entorno urbano compacto e integrado, en relación con las determinaciones y objetivos de Planes y Programas de planificación territorial o sectorial con relevancia en el área de actuación.

Este análisis de objetivos se refiere a los aspectos de carácter estratégico, y sirve para evaluar el nivel de integración ambiental y la consideración de los principios de sostenibilidad de la propuesta de modificación del Plan de Sectorización.

El análisis de objetivos va a permitir detectar posibles conflictos e incompatibilidades entre los objetivos del Plan de Sectorización y las prioridades ambientales establecidas desde los organismos nacionales e internacionales, contenidos en los planes considerados.

Se han analizado las siguientes estrategias, planes y programas tanto a nivel europeo como nacional, autonómico y local.

### 6.1 PLANES Y PROGRAMAS DE LA UNIÓN EUROPEA

#### 6.1.1 ESTRATEGIA EUROPEA 2020.

Las principales referencias comunitarias en materia medioambiental son las establecidas por el 7º Programa Marco de Acción en Materia de Medio Ambiente 2013-2020, aprobado por el Consejo y el Parlamento Europeo el 20 de noviembre de 2013 en Bruselas, y las propuestas de carácter ambiental de la Estrategia Europea 2020.

La estrategia recoge que el crecimiento sostenible significa construir una economía que aproveche los recursos con eficacia, que sea sostenible y competitiva, que aproveche el liderazgo de Europa en la carrera para desarrollar las tecnologías verdes, reforzando las ventajas competitivas de las empresas europeas. Este enfoque ayudará a la UE a prosperar en un mundo con pocas emisiones de carbono y recursos limitados y al mismo tiempo impedirá la degradación del medio ambiente, la pérdida de biodiversidad y un uso no sostenible de los recursos.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	275/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



No se espera que existan discordancias con respecto a la Estrategia Europea 2020 y el PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SECTOR SUNC-R-LO.10 "PORTILLO".

## 6.2 PLANES Y PROGRAMAS DE LA ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL ESTADO

### 6.2.1 Estrategia Española de Cambio Climático y Energía Limpia 2007-2012-2020.

Esta Estrategia Española de Cambio Climático y Energía Limpia (EECCCL) forma parte de la Estrategia Española de Desarrollo Sostenible (EEDS). La EECCCL aborda diferentes medidas que contribuyen al desarrollo sostenible en el ámbito de cambio climático y energía limpia.

Por un lado, se presentan políticas y medidas para mitigar el cambio climático, paliar los efectos adversos del mismo, y hacer posible el cumplimiento de los compromisos asumidos por España. Ese objetivo se consigue facilitando iniciativas públicas y privadas, encaminadas a incrementar los esfuerzos de lucha contra el cambio climático en todas sus vertientes y desde todos los sectores, centrándose en la consecución de los objetivos que permitan el cumplimiento de los objetivos de reducción de emisiones de Gases de Efecto Invernadero.

Por otro, se plantean otro tipo de medidas para la obtención de consumos energéticos más acordes con el desarrollo sostenible. Estas medidas configuran una base para la planificación en materia energética de las administraciones públicas y demás entes públicos y privados y facilitarán la contribución de los ciudadanos a la lucha contra el cambio climático.

No es previsible que afecte negativamente a los objetivos de la Estrategia Española de Cambio Climático y Energía Limpia, con respecto al PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SECTOR SUNC-R-LO.10 "PORTILLO".

### 6.2.2 Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático (PNACC).

El Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático (PNACC) es un marco de referencia para la coordinación entre las Administraciones Públicas en las actividades de evaluación de impactos, vulnerabilidad y adaptación al cambio climático en España.

El plan fue aprobado en julio de 2006 por la Comisión de Coordinación de Políticas de Cambio Climático y el Consejo Nacional del Clima, y el Consejo de Ministros tomó conocimiento del mismo el 6 de octubre de 2006.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	276/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



El PNACC tiene previsto facilitar y proporcionar de forma continua asistencia a todas aquellas administraciones e instituciones interesadas –públicas y privadas, a todos los niveles- para evaluar los impactos del cambio climático en España en el sector/sistema de su interés, facilitando los conocimientos sobre el tema y los elementos, las herramientas y los métodos de evaluación disponibles (urbanístico, en este caso). Con ello se pretende promover procesos de participación entre todos los agentes involucrados que conduzcan a la definición de las mejores opciones de adaptación al cambio climático.

En definitiva, se persigue la integración de la adaptación al cambio climático en la planificación de los distintos sectores y/o sistemas.

Entre las medidas, actividades y líneas de trabajo para las evaluaciones de impactos, vulnerabilidad y adaptación destacan por la ubicación del Sector y por su interés las relativas a los recursos hídricos que se llevarán a cabo en el desarrollo del Plan Nacional de Adaptación, pueden señalarse las siguientes:

- Desarrollo de modelos regionales acoplados clima-hidrología que permitan obtener escenarios fiables de todos los términos y procesos del ciclo hidrológico, incluidos eventos extremos.
- Evaluación de las posibilidades del sistema de gestión hidrológica bajo los escenarios hidrológicos generados para el siglo XXI.
- Desarrollo de directrices para incorporar en los procesos de Evaluación de Impacto Ambiental y de Evaluación Ambiental Estratégica las consideraciones relativas a los impactos del cambio climático para los planes y proyectos del sector hidrológico.

Con todo, no es previsible que el PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SECTOR SUNC-R-LO.10 "PORTILLO" produzca afecciones reseñables sobre el Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático.

### 6.2.3 Programa Estatal de Prevención de Residuos 2014-2020.

El Programa Estatal de Prevención de Residuos 2014-2020, desarrolla la política de prevención de residuos, conforme a la normativa vigente para avanzar en el cumplimiento del objetivo de reducción de los residuos generados en 2020 en un 10 % respecto del peso de los residuos generados en 2010.

El Programa Estatal describe la situación actual de la prevención en España, realiza un análisis de las medidas de prevención existentes y valora la eficacia de las mismas. Este programa se configura en torno a cuatro líneas estratégicas destinadas a incidir en los elementos clave de la prevención de residuos:

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	277/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



- Reducción de la cantidad de residuos,
- Reutilización y alargamiento de la vida útil de los productos,
- Reducción del contenido de sustancias nocivas en materiales y productos, y
- Reducción de los impactos adversos sobre la salud humana y el medio ambiente, de los residuos generados.

No se espera que la incidencia de los cambios previstos por la implementación PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SECTOR SUNC-R-LO.10 "PORTILLO" genere impactos relevantes en el Programa Estatal de Prevención de Residuos.

#### 6.2.4 Plan Nacional de Reutilización

El objeto fundamental de este Plan es fomentar el empleo de agua reutilizada, destacando sus ventajas y estableciendo los instrumentos económicos y financieros adecuados, así como coordinar los planes autonómicos ya desarrollados en esta materia.

Las posibilidades de la reutilización directa están estrechamente relacionadas con los volúmenes de efluentes tratados, que a su vez dependen del número y capacidad de las estaciones depuradoras existentes, las cuales han experimentado un importante incremento en los últimos años en España, por la obligatoriedad de cumplir la Directiva Comunitaria 91/271/CEE, relativa al tratamiento de las aguas residuales urbanas, y por la ejecución del Plan Nacional de Saneamiento y Depuración y los consiguientes planes autonómicos.

Las actuaciones de reutilización de aguas contempladas en el PNRA que conllevan la ejecución de infraestructuras se han dividido en dos horizontes, uno a 2015 y otro para el siguiente ciclo de planificación.

Las nuevas actuaciones urbanísticas, en la medida de lo posible, deberán fomentar el empleo de agua reutilizada.

No es previsible que la incidencia los cambios previstos por el PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SECTOR SUNC-R-LO.10 "PORTILLO" motive incidencias reseñables sobre los objetivos del Plan Nacional de Reutilización.

#### 6.2.5 Estrategia Española de Desarrollo Sostenible (EEDS).

La Estrategia Española de Desarrollo Sostenible (EEDS) ha sido elaborada por el Grupo Interministerial para la Revisión de la Estrategia de Desarrollo Sostenible de la

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	278/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



Unión Europea y la preparación de la Estrategia Española de Desarrollo Sostenible, bajo la coordinación de la Oficina Económica del Presidente del Gobierno español. El documento fue aprobado por el Consejo de Ministros de 23 de noviembre de 2007.

La Estrategia Española de Desarrollo Sostenible incluye entre sus principios rectores la promoción y protección de los derechos fundamentales y la solidaridad intra e intergeneracional, así como, los principios de precaución y de que “quien contamina paga”, manteniendo con ello un planteamiento acorde con la visión estratégica e integradora de la Unión Europa.

El documento aborda todas las áreas prioritarias definidas en la Estrategia Europea estructuradas en torno a tres dimensiones de sostenibilidad: ambiental, social y global. Dimensiones todas ellas relacionadas con las actividades urbanísticas, en especial las dos primeras.

En el contexto de la sostenibilidad ambiental, con el fin de diseñar líneas de actuación dirigidas a la protección de la atmósfera, calidad del aire, agua, suelo, naturaleza y salud, la Estrategia Española se desarrolla en tres secciones interrelacionadas: Producción y consumo, cambio climático y conservación: y gestión de los recursos naturales y ocupación del territorio. Es esta última sección la que guarda mayor relación con el Plan parcial.

En lo referente a la sostenibilidad social, la Estrategia desarrolla otros dos aspectos fundamentales, por una parte, el empleo, la cohesión social y la pobreza y, por otra parte, la salud pública y la dependencia. Finalmente, en el ámbito de la sostenibilidad global se analiza el papel fundamental que juega España en materia de cooperación internacional para el desarrollo sostenible.

No se observan incompatibilidades reseñables para el Presente PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SECTOR SUNC-R-LO.10 “PORTILLO”

### 6.3 PLANES Y PROGRAMAS DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA

#### 6.3.1 Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA).

Aprobado por Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, establece las bases de ordenación, el modelo territorial, establece las estrategias de desarrollo, la zonificación y finalmente el desarrollo y gestión de la política territorial de Andalucía.

El POTA indica que la Costa del Sol malagueña, que debe ser reconocida como un área singular dentro de la Comunidad Autónoma, con personalidad propia y de dimensión internacional, que desempeña un papel estratégico, actual y futuro, para el

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	<b>Firmado</b>	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	279/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



conjunto de la economía andaluza y española. En este sentido deben abordarse el desarrollo de las infraestructuras y los equipamientos y las políticas de fomento y cualificación turística, en el marco de la ordenación del territorio. Esta es, según el POTa, una de las zonas donde debe impulsarse la mejora de las comunicaciones, entre otras razones porque la Costa del Sol es en la que se concentran los mayores flujos de transporte asociados al sector turístico.

El POTa señala la conveniencia de que en la zona se desarrolle uno de los programas Agua-Territorio, que abogan por el desarrollo de una nueva orientación en la política hidráulica que se dirige a dar prioridad a la protección de los recursos hídricos, y de los ecosistemas a ellos asociados, así como a la creación de un modelo de gestión de los usos del agua basado en la gestión de la demanda, de forma que se frene el incremento permanente de los consumos, dando prioridad al uso racional de los recursos disponibles y a la implantación de políticas de ahorro y eficiencia.

### 6.3.2 POTaUM

Los objetivos de este Plan son:

- Potenciar las funciones a desarrollar en Málaga.
- Mejorar la articulación de la aglomeración.
- Garantizar su accesibilidad y funcionalidad.
- Reforzar la funcionalidad del centro y del litoral.
- Preservar los espacios con valores medioambientales, paisajísticos, productivos, históricos y culturales.
- Potenciar el uso y disfrute de la aglomeración.

Conforme a estos objetivos, el PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SECTOR SUNC-R-LO.10 "PORTILLO" los potencia y está conforme a los mismos coincidiendo con ellos.

### 6.3.3 Plan Hidrológico. Demarcación Hidrográfica de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas (2015-2021).

El Plan Hidrológico para el territorio donde se ubica el término municipal de Málaga establece una serie de objetivos ambientales de carácter general para mantener y mejorar el estado de las masas de agua y conseguir una adecuada protección de las aguas.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	280/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		





a) Para las aguas superficiales:

a') Prevenir el deterioro del estado de las masas de agua superficiales.

b') Proteger, mejorar y regenerar todas las masas de agua superficial con el objeto de alcanzar un buen estado de las mismas.

c') Reducir progresivamente la contaminación procedente de sustancias prioritarias y eliminar o suprimir gradualmente los vertidos, las emisiones y las pérdidas de sustancias peligrosas prioritarias.

b) Para las aguas subterráneas:

a') Evitar o limitar la entrada de contaminantes en las aguas subterráneas y evitar el deterioro del estado de todas las masas de agua subterránea.

b') Proteger, mejorar y regenerar las masas de agua subterránea y garantizar el equilibrio entre la extracción y la recarga a fin de conseguir el buen estado de las aguas subterráneas.

c') Invertir las tendencias significativas y sostenidas en el aumento de la concentración de cualquier contaminante derivada de la actividad humana con el fin de reducir progresivamente la contaminación de las aguas subterráneas.

c) Para las zonas protegidas: cumplir las exigencias de las normas de protección que resulten aplicables en una zona y alcanzar los objetivos ambientales particulares que en ellas se determinen.

Los objetivos correspondientes a la legislación específica de las zonas protegidas no deben ser objeto de prórrogas u objetivos menos rigurosos.

d) Para las masas de aguas artificiales y masas de agua muy modificadas: proteger y mejorar las masas de agua artificiales y muy modificadas para lograr un buen potencial ecológico y un buen estado químico de las aguas superficiales.

Los objetivos deberán alcanzarse antes de 31 de diciembre de 2015, con excepción del objetivo de prevención del deterioro del estado de las masas de agua superficial, que es exigible desde 1 de enero de 2004.

En aquellas masas de agua en las que no se alcanzan los objetivos ambientales generales, la normativa admite la posibilidad de establecer exenciones en plazo (prórrogas) o exenciones en objetivos (objetivos menos rigurosos).

Son objetivos cuya consecución no se ve afectada por el PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SECTOR SUNC-R-LO.10 "PORTILLO" directamente no existen arroyos ni cauces tal y como se ha recogido en el inventario del presente estudio. El saneamiento, acometidas, pluviales son las propias existentes del ámbito urbano donde se ubica la zona de estudio.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	281/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



### 6.3.4 Plan de Medio Ambiente de Andalucía Horizonte 2017.

Al finalizar la vigencia del Plan elaborado para el periodo 2004-2010 es aprobado mediante Acuerdo de Consejo de Gobierno de 14 de febrero de 2012 el Plan de Medio Ambiente de Andalucía Horizonte 2017.

Este Plan constituye la figura de planificación integradora, mediante la cual se diseña e instrumenta la política ambiental de la comunidad autónoma para los próximos seis años.

El conjunto de estrategias, directrices, y programas que constituyen su contenido fundamental están en sintonía con las directrices y estrategias emanadas desde las diferentes instancias de decisión (Naciones Unidas, Unión Europea, etc) para hacer frente a los problemas ambientales desde la escala global a la propiamente regional.

El Plan de Medio Ambiente de Andalucía para el periodo 2012-2017 se aborda desde la perspectiva de las nuevas orientaciones de la política ambiental en el contexto mundial, europeo y español, así como, desde las distintas políticas que en el ámbito autonómico norman y orientan el desarrollo de Andalucía y que se plasman en el conjunto de Planes y Programas de carácter global y sectorial de ámbito regional.

Como resultado, se establecen como principios orientadores de la nueva planificación:

- a) La urgente necesidad de poner freno el cambio climático.
- b) La reforma de la gobernanza con el objetivo final de conectar a las instituciones y poderes públicos con los ciudadanos.
- c) El desarrollo socioeconómico, desde una percepción del medio ambiente como motor de desarrollo socioeconómico y reconociendo su potencialidad como yacimiento de empleo.
- d) El paisaje, ya que su compleja realidad y diversidad de elementos que lo conforman, hacen necesario su tratamiento de una forma integral.

Se considera que el PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SECTOR SUNC-R-LO.10 "PORTILLO" no interfiere con estos principios orientadores.

### 6.3.5 Plan Director Territorial de Gestión de Residuos No Peligrosos de Andalucía 2010-2019.

Este Plan sustituye al Plan Director Territorial de Gestión de Residuos Urbanos De Andalucía 1999-2008. Propone la estrategia a seguir en Andalucía, en un periodo de 10 años, en materia de gestión de residuos no peligrosos, adaptándola a las tendencias más actualizadas en relación con la prevención de su producción y

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	282/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



dirigiéndola hacia una gestión más sostenible, con costes razonablemente homogéneos dentro del territorio y con los máximos niveles de protección ambiental. El Plan constituye el marco en el que se establecen las bases que deberán regir la política en materia de residuos no peligrosos en Andalucía hasta el año 2019.

Los objetivos de este Plan son la prevención en la generación de residuos, la minimización del depósito en vertedero -que pasa por priorizar la valorización material y energética-, la transparencia de precios, la proximidad y la autosuficiencia, el acceso a la información y la participación ciudadana, y la mejora permanente en la gestión de los residuos no peligrosos en el territorio.

No se espera que la incidencia de los cambios previstos en el PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SECTOR SUNC-R-LO.10 "PORTILLO" genere impactos relevantes en el Plan Director Territorial de Gestión de Residuos No Peligrosos de Andalucía.

### 6.3.6 Plan de Prevención y Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía 2010-2020.

El 17 de enero de 2012 se aprueba este Plan, que da continuidad al anterior Plan de Prevención y Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía 2004-2010, que contiene la estrategia a seguir en Andalucía, hasta 2020, en materia de residuos peligrosos, adaptada a las tendencias más actualizadas en relación con la prevención de su producción y con el fomento del aprovechamiento de las materias que contienen.

El principal objetivo es la prevención en la generación de los residuos peligrosos en la Comunidad Autónoma de Andalucía y, para aquéllos que inevitablemente se produzcan, la reducción progresiva de su producción así como la garantía de que su futura gestión proporciona un servicio de calidad a la ciudadanía y a las empresas en todo el territorio bajo unos niveles de protección medioambiental y de la salud humana lo más elevados posibles.

El Plan define los objetivos de reducción, reutilización, reciclado, y otras formas de valorización y eliminación, así como las medidas a adoptar para conseguir dichos objetivos, los medios de financiación y el procedimiento de revisión. Además, contiene un diagnóstico que analiza la cantidad de residuos producidos en el territorio y la estimación de los costes de las operaciones de gestión, así como los lugares e instalaciones adecuados para el tratamiento o la eliminación de estos residuos.

Como en el caso anterior, no es previsible que los cambios previstos en el PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SECTOR SUNC-R-LO.10 "PORTILLO" provoquen consecuencias relevantes sobre las previsiones el Plan de Prevención y Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	283/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



### 6.3.7 Estrategia Andaluza ante el Cambio Climático.

La Estrategia Andaluza ante el Cambio Climático consiste en un conjunto de medidas que deben ser ejecutadas por diferentes departamentos del Gobierno andaluz, como aportación a la Estrategia Española ante el Cambio Climático. En concreto, la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio asume la representación de la Junta de Andalucía en el Pleno y la Comisión Permanente del Consejo Nacional del Clima, así como las labores de coordinación e impulso de la Estrategia con medidas como la creación de un Panel de Seguimiento de la Estrategia Andaluza ante el Cambio Climático y una Secretaría Técnica de apoyo a la misma, el desarrollo de instrumentos de prevención y control ambiental, la puesta en marcha de políticas en materia forestal y de biodiversidad y el desarrollo de instrumentos de planificación e indicadores de seguimiento del fenómeno, como el Sistema de Información de Climatología Ambiental.

En agosto de 2010, dentro del marco de la Estrategia, el Consejo de Gobierno aprobó el Programa de Adaptación al Cambio Climático destinado a minimizar los efectos negativos de este fenómeno en Andalucía.

En cuanto a las medidas adoptadas en materia de planificación e información por la Consejería de Medio Ambiente, destaca la inclusión en la planificación ambiental de información sobre los posibles escenarios futuros de cambio climático. La Consejería de Agricultura y Pesca asume, entre otras, la planificación y realización de medidas de fomento de sistemas, métodos y prácticas de cultivos extensivos y respetuosos con el Medio Ambiente e intensificación del apoyo a la modernización de los regadíos, y la Conserjería de Obras Públicas y Transportes, el impulso de políticas de gestión sostenible y eficiente del uso del agua.

Al igual que sucede en el caso del Plan Nacional, no se espera que en el PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SECTOR SUNC-R-LO.10 "PORTILLO" produzca alteraciones relevantes en la Estrategia Andaluza ante el Cambio Climático.

### 6.3.8 Estrategia de Paisaje de Andalucía.

Las actuaciones previstas en la EPA se presentan agrupadas por objetivos, habiéndose desarrollados todos ellos en mayor o menor medida. A continuación se presentan las actuaciones realizadas para cada uno de ellos. Los objetivos establecidos en la Estrategia de Paisaje de Andalucía se encuentran en consonancia con el Convenio Europeo del Paisaje de Florencia.

1. Impulsar la recuperación y mejora paisajística del patrimonio natural.
2. Impulsar la recuperación y mejora paisajística del patrimonio cultural.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	<b>Firmado</b>	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	284/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



3. Cualificar los espacios urbanos.
4. Cualificar los paisajes asociados a actividades productivas.
5. Cualificar las infraestructuras de transporte, energía y telecomunicaciones.
6. Implementar instrumentos de gobernanza paisajística.
7. Potenciar la sensibilización, la educación y formación en materia de paisaje.

Los objetivos son asumidos por el POTAUM y desarrollados en el Plan Parcial.

### 6.3.9 Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana.

Se considera la Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana actualmente la referencia marco de las políticas encaminadas a la consecución del desarrollo sostenible en Andalucía.

Su objetivo principal es la incorporación de criterios y medidas de sostenibilidad en las políticas con mayor implicación en los procesos de desarrollo urbano. La ordenación territorial, la urbanística, la planificación y gestión de la movilidad, el uso que nuestras ciudades hacen de los recursos naturales y energéticos, constituyen elementos claves en la construcción de la ciudad sostenible.

Los objetivos en los que se articula la estrategia son los siguientes:

- Promover el modelo de ciudad compacta, diversa, eficiente y cohesionada socialmente
- Uso razonable y sostenible de recursos
- Mejorar la calidad urbana y la calidad de vida de la ciudadanía
- Cumplimiento de los objetivos de emisión fijados en los diferentes protocolos y acuerdos internacionales, así como en el PAAC
- Impulsar en el Plan Parcial tecnológica y especialmente en procedimientos de gestión, planificación y organización de instituciones
- Ofrecer criterios de sostenibilidad a las políticas sectoriales para incorporarlos a través de instrumentos normativos, de desarrollo o estratégicos
- Impulsar una nueva cultura de la movilidad y accesibilidad
- Fomentar las acciones transversales de coordinación entre todos los departamentos y administraciones

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	285/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



Los objetivos se desglosan en una serie de líneas estratégicas desgranadas en actuaciones concretas, de las que se reseñan las que cuentan con una más directa relación en el PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SECTOR SUNC-R-LO.10 "PORTILLO".

- Movilidad y Accesibilidad
  - Evitar la expansión de los espacios urbanos dependientes del automóvil, frenando el urbanismo, considerando el transporte público como un servicio básico en los nuevos desarrollos urbanísticos y no permitiendo nuevos desarrollos sin una planificada accesibilidad en transporte público.
- Desarrollo Urbano
  - Favorecer un uso eficiente del suelo, no crecer ilimitadamente.
- Edificación
  - Fomentar la construcción bioclimática basada en la eficiencia energética de los edificios.
- Ciudad y Territorio
  - Integrar en la planificación territorial objetivos ambientales y sociales de forma explícita.
- Metabolismo Urbano
  - Integrar el concepto de eficiencia energética en la organización de las ciudades, en la ordenación urbanística, en la edificación, en los sistemas de movilidad y accesibilidad y en la gestión urbana.
- La Biodiversidad y los Espacios Libres en los Sistemas Urbanos
  - Considerar al espacio libre como elemento esencial del funcionamiento de los sistemas territoriales, más allá de su habitual significación como espacios verdes destinados al esparcimiento.
  - Aumentar la superficie de suelo capaz de sostener vegetación y reducir el efecto barrera de urbanizaciones e infraestructuras.
- La Gestión Urbana

### 6.3.10 Programa Ciudad Sostenible de Andalucía.

El programa está vinculado a la Agenda 21, que surge en la Cumbre de Río de 1992 como instrumento para la consecución de un desarrollo sostenible a nivel local mediante la elaboración de diagnósticos ambientales y la redacción y ejecución de planes de acción para el desarrollo sostenible.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	286/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



En este contexto, en el año 2002 se constituye en Andalucía el Programa Ciudad 21, programa de sostenibilidad ambiental impulsado desde la Consejería que ha propiciado la creación de una red de acción vinculada a actuaciones que mejoran la calidad ambiental de Andalucía, así como la calidad de vida de su ciudadanía, en un contexto de planificación hacia la sostenibilidad mediante la implantación de las Agendas 21 en los municipios adheridos. Esto se concreta en una serie de beneficios derivados de la adhesión al Programa, que son:

- Asesoramiento técnico
- Fomento del trabajo en red
- Formación técnica
- Impulso de experiencias piloto
- Incentivos

El Programa Ciudad Sostenible modifica el programa Ciudad 21 para incorporarle los principios y objetivos de la Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana (EASU), aprobada el 3 de mayo de 2011 por el Gobierno andaluz. Arranca con la participación de la práctica totalidad de las localidades de más de 5.000 habitantes.

Ciudad Sostenible responde a los nuevos retos que plantea la gestión de las ciudades aprovechando la experiencia de nueve años de desarrollo del anterior programa de sostenibilidad ambiental urbana Ciudad 21, que ha desarrollado desde 2002 más de 600 proyectos, contando con una inversión de 40 millones de euros por parte de la Consejería. Sólo en los últimos tres años ha permitido la construcción de más de 150 kilómetros de carriles bici y la adecuación de otros 20 kilómetros, con una inversión cercana a los 20 millones de euros.

- Gestión Sostenible de Residuos Urbanos
- Ciclo Urbano del Agua
- Uso Racional y Eficiente de la Energía
- Mejora del Paisaje y Zonas Verdes
- Protección de la Flora y Fauna Urbanas
- Calidad del Aire
- Protección contra la Contaminación Acústica
- Movilidad Urbana Sostenible

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	287/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



## 6.4 PLANES Y PROGRAMAS DE LA ADMINISTRACIÓN LOCAL

### 6.4.1 PGOU DE MÁLAGA

El presente Plan parcial es un desarrollo del PGOU de Málaga, de forma que complementa y adapta un área urbanizada mediante su reforma interior y que de acuerdo con su ficha urbanística y el actual PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SECTOR SUNC-R-LO.10 "PORTILLO" se persigue el desarrollo bajo los condicionantes recogidos en el PGOU.

Los objetivos, criterios, para el desarrollo del sector son los siguientes según el PGOU:

Parcela ocupada por las antiguas cocheras de Automóviles Portillo, que plantea la implantación del uso residencial generando un nuevo espacio público con la finalidad de aumentar la dotación de Espacios libres, mejorar las condiciones de movilidad transversal, tanto viaria como peatonal, respecto a la Avenida de Velázquez, potenciando la diversificación de usos incluyendo, junto al uso residencial, usos comerciales, terciarios y dotacionales, que promuevan la creación de un lugar de nueva referencia urbana local junto a la gran avenida y cercano la nueva estación apeadero del metro.

1- Se considera vinculante la distribución de la edificación y la disposición de la zona verde. La ocupación en planta de los edificios tendrá una anchura máxima de 22 m. sobre rasante. Se podrá ocupar bajo rasante los recorridos peatonales interiores anexos a las parcelas, con un mínimo de 0,5 m. entre forjado y rasante, siempre que se cumpla que se destinen para aparcamientos obligatorios, tenga un máximo de 35 m. de la anchura del edificio sobre rasante, que se realicen un mínimo de 3 plantas de aparcamiento soterrado y que el espacio sobre rasante del aparcamiento se destine a uso público. Ateniéndonos al art. 17.2 de la LOUA, las dotaciones incluidas en esta ficha se consideran las únicas reservas necesarias en este ámbito.

2.- En planta baja el uso será comercial y dotacional, vinculados al espacio público. El espacio público se proyectará y urbanizará como espacio de relación y encuentro de los ciudadanos, posibilitando el arbolado de gran porte para crear zonas de sombra. Posibilidad de altura excepcional en la edificación de fachada a la Avenida de Velázquez, siempre que el uso del mismo sea terciario y/o administrativo, y no se supere una anchura máxima de 16 m a dicha avenida.

3.- En caso de vulneración de las servidumbres aeronáuticas, el desarrollo de este planeamiento y su ejecución sólo podrá llevarse a cabo en aquellas áreas en que se acredite, mediante estudio aeronáutico, que su ejecución no compromete la seguridad ni afecta de modo significativo a la regularidad de las operaciones aeronáuticas.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	288/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		





El instrumento urbanístico de desarrollo debe remitirse al Ministerio de Fomento, junto con dicho estudio aeronáutico, para la emisión del preceptivo informe vinculante, en aplicación de lo previsto en el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre, sin que en ningún caso pueda aprobarse el planeamiento de desarrollo o iniciarse su ejecución sin el pronunciamiento expreso favorable de dicho Ministerio.

El aprovechamiento subjetivo de los propietarios del sector será el definido por el planeamiento general una vez que se apliquen al mismo los condicionantes que, en su caso, establezca el informe del Ministerio de Fomento, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización.

#### OTRAS DETERMINACIONES

##### CONDICIONES DE PROGRAMACION

El sistema de actuación deberá quedar establecido antes de los ocho años desde la aprobación definitiva del PGOU.

##### CARGAS COMPLEMENTARIAS

Contribuirá a la urbanización de los Sistemas Generales y a las obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento en la forma e importe que se determine. En proporción al número de viviendas, se incluirá como carga de urbanización 700 m<sup>2</sup> construidos de local en planta baja para equipamiento social, que como superficie construida no computará y será cedido al ayuntamiento.

##### CONDICIONES DE GESTION Y AFECCIONES

DESARROLLO Y GESTION		CONDICIONES PARA LA ORDENACION: AFECCIONES PRINCIPALES			
INSTRUMENTO DE DESARROLLO:	PERI	ARQUEOLOGICA:	---	CARRETERAS:	---
UNIDAD DE EJECUCION:	UE.SUNC-R-LO.10	VIA PECUARIA:	---	AERONAUTICA:	---
EJECUCION:	COMPENSACION	HIDRAULICA:	---	COSTAS:	---
				IMPACTO AMBIENTAL:	---

Código Seguro De Verificación	d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
Observaciones		Página	289/304
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



Cuadro resumen:

	Plan Programa	Efecto
UE	Estrategia Europea 2020	No previsible.
ESP	Estrategia Española de Cambio Climático y Energía Limpia 2007-2012-2020.	No previsible.
ESP	Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático (PNACC).	No previsible.
ESP	Programa Estatal de Prevención de Residuos 2014-2020.	No previsible.
ESP	Plan Nacional de Reutilización	No previsible.
ESP	Estrategia Española de Desarrollo Sostenible (EEDS).	No previsible.
AND	Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA).	No previsible.
AND	POTAUM	Desarrollo del mismo.
AND	Plan Hidrológico. Demarcación Hidrográfica de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas (2015-2021).	No previsible.
AND	Plan de Medio Ambiente de Andalucía Horizonte 2017.	No previsible.
AND	Plan Director Territorial de Gestión de Residuos No Peligrosos de Andalucía 2010-2019.	No previsible.
AND	Plan de Prevención y Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía 2010-2020.	No previsible.
AND	Estrategia Andaluza ante el Cambio Climático.	No previsible.
AND	Estrategia de Paisaje de Andalucía.	No previsible.
AND	Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana.	No previsible.
AND	Programa Ciudad Sostenible de Andalucía.	No previsible.
MLG	PGOU de Málaga	Desarrollo del PGOU y sus condicionantes bien directamente en el presente documento o análisis de los estudios sectoriales.

**UE** – Plan o Estrategia de la Unión Europea

**ESP** – Plan o Estrategia de la Administración General del Estado

**AND** – Plan o Estrategia de la Junta de Andalucía

**MLG** – Plan o Estrategia del Ayuntamiento de MÁLAGA

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	<b>Firmado</b>	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	290/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



## 7 LA MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.

El presente documento se realiza en base la Artículo 39 Procedimiento de la evaluación ambiental estratégica simplificada para la emisión del informe ambiental estratégico de la Ley 3/2015 de 29 de diciembre de Medidas en materia de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, Tributaria y de Sanidad Ambiental. (Boja de 12 de enero de 2016).

Artículo 39. Procedimiento de la evaluación ambiental estratégica simplificada para la emisión del informe ambiental estratégico.

1. El promotor de los planes y programas incluidos en el artículo 36 apartado 2 presentará ante el órgano ambiental, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador del plan o programa y de un documento ambiental estratégico, que contendrá, al menos, la siguiente información:

- a) Los objetivos de la planificación.
- b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
- c) El desarrollo previsible del plan o programa.
- d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.
- e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.
- f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
- g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
- h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.
- j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

Este contenido es el que ha motivado la aplicación de estudio para el presente documento. Cuyo ámbito se define en la misma legislación dentro del artículo 36 punto 2 (TEXTO CONSOLIDADO DE LA GICA, DE ENERO DE 2016)

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	291/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



El punto 2 del Artículo 36 *Ámbito de Aplicación*, define las actuaciones sujetas a este tipo de evaluación ambiental.

2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:

a) Las modificaciones menores de los planes y programas previstos en el apartado anterior.

b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso de zonas de reducida extensión a nivel municipal.

c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.

d) Los instrumentos de planeamiento urbanístico señalados en el artículo 40.3.

3. No estarán sometidos a evaluación ambiental estratégica los siguientes planes y programas:

a) Los que tengan como único objeto la defensa nacional o la protección civil en casos de emergencia.

b) Los de carácter financiero o presupuestario».

«Artículo 39. Procedimiento de la evaluación ambiental estratégica simplificada para la emisión del informe ambiental estratégico

“1. El promotor de los planes y programas incluidos en el artículo 36 apartado 2 presentará ante el órgano ambiental, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador del plan o programa y de un documento ambiental estratégico, que contendrá, al menos, la siguiente información:

a) Los objetivos de la planificación.

b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.

c) El desarrollo previsible del plan o programa.

d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.

e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.

f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	292/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



- g) *La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.*
- h) *Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.*
- i) *Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.*
- j) *Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.*

Artículo 40. Apartado 3

*3. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada los siguientes instrumentos de planeamiento urbanístico:*

a) *Las modificaciones que afecten a la ordenación estructural de los instrumentos de planeamiento general que no se encuentren entre los supuestos recogidos en el apartado 2.b) anterior.*

b) *Las modificaciones que afecten a la ordenación pormenorizada de los instrumentos de planeamiento general que posibiliten la implantación de actividades o instalaciones cuyos proyectos deban someterse a evaluación de impacto ambiental de acuerdo con el Anexo I de esta ley. En todo caso, se encuentran sometidas a evaluación estratégica simplificada las modificaciones que afecten a la ordenación pormenorizada de instrumentos de planeamiento general relativas al suelo no urbanizable, a elementos o espacios que, aun no teniendo carácter estructural, requieran especial protección por su valor natural o paisajístico, y las que alteren el uso en ámbitos o parcelas de suelo urbano que no lleguen a constituir una zona o sector.*

c) *Los restantes instrumentos de planeamiento de desarrollo no recogidos en el apartado 2.c) anterior, así como sus revisiones, cuyo planeamiento general al que desarrollan no haya sido sometido a evaluación ambiental estratégica.*

d) *Las innovaciones de instrumentos de planeamiento de desarrollo que alteren el uso del suelo o posibiliten la implantación de actividades o instalaciones cuyos proyectos deban someterse a evaluación de impacto ambiental de acuerdo con el Anexo I de esta ley.*

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	293/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



## 8 UN RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

A la hora de analizar las características ambientales de la Alternativa seleccionada, se intentó compaginar dos variables importantes, por un lado la menor afección sobre el medio biofísico, perceptual y patrimonial y en segundo lugar mejorar en tanto en cuanto la introducción y adaptación de un entorno urbano a las necesidades actuales de planeamiento, dado que la actual situación vigente y que recoge la alternativa cero, se refiere a la planificación del año 1986, en la cual entre otros no se consideran delimitados las reservas de suelo pertenecientes a los dominios públicos hidráulicos y zonas de servidumbre.

En este sentido el emplazamiento de la zona de estudio no se ve afectado por la existencia de ningún espacio incluido en la Red de Parques Nacionales, Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, no afecta a ZEPA, ni coincide con ningún Lugar de Interés Comunitario (LIC). Tampoco se afectan lugares de importancia comunitaria ni de interés ambiental especial ya que se trata de ordenar un suelo urbano que a fecha se encuentra construido.

Se resumen las afecciones negativas y positivas sobre las variables ambientales:

Afección sobre medio ambiente atmosférico.

En cuanto a los niveles acústicos y vibraciones:

En este punto se analizan la generación de ruidos y vibraciones, emisiones de polvo, emisiones de contaminantes y la posible contaminación lumínica, consecuencia de lo planteado en la innovación. Si bien la aplicación de la modificación de la situación actual (alternativa cero) con enfoque a la alternativa de modificación (alternativa 1) supone la aplicación de objetivos de calidad de emisiones atmosféricas por ruido de niveles con un rango objetivo más alto (en permisión) en el que también se recogen situaciones en las que al tratarse de nuevos supuestos con mejores infraestructuras sobre las que se puedan aplicar medidas correctoras tal y como se describen en el estudio acústico específico anexo en el presente estudio, en las que se aplicarán medidas restrictivas para el aislamiento y para la limitación de actividades que pudieran emitir ruido y vibraciones.

En cuanto a las emisiones de sustancias:

El desarrollo de la modificación del planeamiento no contribuye en una medida relativamente pequeña a las emisiones de NOx, SO2 y CO siendo las emisiones principales las correspondientes al consumo de la combustión de los motores de los vehículos para el acceso.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	294/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



En cuanto a la contaminación lumínica:

Contaminación lumínica, la introducción de la modificación del planeamiento no requerirá necesidades adicionales a las actuales en términos de necesidades lumínicas pero donde aprovechando la modificación se pueden implantar medidas adicionales que evitaren en todo momento la contaminación lumínica, mediante una iluminación lo más ecológica posible tanto en la emisión lumínica como para evitar que la luz se genere hacia arriba y que la finalidad es la integración en el entorno. No hay que perder de vista de que se trata de un entorno que ya es urbano y que es encuentra edificado. Si bien la modificación del mismo lo actualizará en la medida que se podrán emplear nuevas tecnología para reducir los impactos actuales, sobre todo en lo que a consumos se refiere, y aprovechando este punto podrán implantarse nuevas luminarias de acuerdo con las restricciones actuales en cuento a los códigos técnicos. No obstante se trata de un espacio que no requerirá gran iluminación y que, por tanto, su impacto es COMPATIBLE.

La situación de compatibilidad se hace en relación al estudio específico acústico de la zona en la que se estudia la situación actual y futura (operacional) para la cual se realizan sendas recomendaciones para el cumplimiento de los objetivos de calidad conforme al decreto 6/2012. Los detalles y afecciones se han recogido en el presente documento y en el anexo estudio acústico.

Afección sobre la variable agua (consumos hídricos, hidrología/geología).

La afección de PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SECTOR SUNC-R-LO.10 "PORTILLO" sobre la variable hidrología/geología no se situará dentro del dominio público de los cauces de ríos o arroyos, como determina la legislación en materia de aguas, situación que la alternativa cero a priori no contemplaba. Con la modificación en la alternativa 1 se produce una afección nula sobre los dominios públicos hidráulicos.

En este sentido la situación es COMPATIBLE, con la modificación actual en su alternativa 1, donde los recursos se optimizan y no se prevén nuevas demandas derivadas de la innovación.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	295/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



### Afección sobre la geomorfología

Desde el punto de vista de la geomorfología del terreno, la ocupación del mismo no supone un impacto diferente al ya existente. La integración de las nuevas infraestructuras en la modificación de elementos no supone un impacto en sí, ya que estamos hablando de una zona urbana en la que se propone cambios en los viales y zonas verdes (inexistentes en la actualidad) dentro de los compatibles dentro del planeamiento. Son niveles de detalle del desarrollo del sector que como se reitera es urbano.

Los impactos de la modificación es COMPATIBLE, en términos geomorfológicos, entre otros porque no se altera el relieve y los movimientos de tierra son mínimos, no más allá de los propios de la cimentación.

LA ALTERNATIVA 2 ES COMPATIBLE con la modificación que se plantea y minimiza los posibles impactos por modificaciones topográficas en el entorno.

### Afección sobre la variable suelo.

No se producen cambios significativos, se está hablando de ordenaciones pormenorizadas de suelos urbanos no consolidados, de facto la primera fase corresponderá a un derribo de la edificación existente.

### Afección sobre la variable flora y fauna

No se dan ya que el entorno es ya urbano y no se da un cambio de uso en términos ambientales. El medio es totalmente antropizado y urbano.

### Afección sobre el paisaje

Las afecciones son mínimas y se produce una integración del Ámbito con respecto a las infraestructuras urbanas ya existentes.

### Afección sobre los consumos de recursos naturales.

Las afecciones derivan de las fases de desarrollo del planeamiento en las etapas constructivas, siendo ya además estimadas las posibilidades de abastecimiento dentro de la planificación actual existente para el SUNC-R-LO.10 "PORTILLO", dentro del ámbito de planificación del PGOU de Málaga.

### Afección al patrimonio histórico – artístico y natural.

No se producen cambios significativos, no existen hitos de especial protección o singularidad.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	<b>Firmado</b>	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	296/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		





## 9 LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN O PROGRAMA, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO.

Los impactos del cambio climático ya son perceptibles, y quedan puestos en evidencia por datos como:

- El aumento de la temperatura global de 0,85 °C, el mayor de la historia de la humanidad.
- La subida del nivel del mar.
- El progresivo deshielo de las masas glaciares, como el Ártico.

Pero hoy también podemos ver los impactos económicos y sociales, que serán cada vez más graves, como:

- Daños en las cosechas y en la producción alimentaria.
- Las sequías.
- Los riesgos en la salud.
- Los fenómenos meteorológicos extremos, como tormentas y huracanes.

Y es que el 97% de los científicos está de acuerdo en que el cambio climático está sucediendo ya, y que está generado por los gases de efecto invernadero emitidos por el ser humano.

Para minimizar los impactos producidos en el cambio climático, principalmente, por los efectos de las emisiones de Gases de Efecto Invernadero, se prevén dos técnicas para contribuir con dos objetivos básicos:

Reducción de la contribución al cambio climático, mediante la minimización de las emisiones de GEI, a partir de la reducción de los consumos, principalmente energético (de recursos no renovables).

Adaptación al cambio climático, aplicando medidas sobre el territorio, que se manifiesta en el arbolado, jardinería y mobiliario urbano.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	297/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



## 9.1 REDUCCIÓN DEL CONSUMO DE ENERGÍA

En materia energética se plantea, al igual que en las infraestructuras del ciclo del agua, la posibilidad de mejora en términos de mitigación del cambio climático a través de la reducción de la demanda energética, de la actividad proyectada en su fase de funcionamiento, así como en factores de consumo como son el alumbrado y otros usos energéticos dentro del espacio público.

Las condiciones de edificación tienen una clara incidencia en la eficiencia energética del edificio, y, por tanto, en la mitigación.

En el planeamiento urbanístico «convive» con las normas técnicas de edificación, en las instalaciones proyectadas a nivel de diseño es posible establecer medidas para la mejora de su eficiencia con efectos sobre el consumo de la energía para las redes destinadas a su gestión, abarca su integración arquitectónica y la consideración de posibles interferencias entre sistemas.

Medidas de actuación:

La utilización de materiales de alto albedo (claros y reflectantes de la luz solar) puede permitir reducir la necesidad de refrigeración en verano, aunque deben tenerse en cuenta las consideraciones de orden estético.

La consideración del ciclo de vida y del CO<sub>2</sub> embebido en los materiales de construcción es otra vía importante de mitigación del cambio climático a la hora del diseño de la edificación de manera que los materiales sean en la medida de lo posible reciclables y/o reutilizables, las maderas caso de utilizarse tendrán su correspondiente sello de certificación forestal.

Por otra parte, la obligatoriedad de registro de los certificados de eficiencia energética de la edificación mejora la información sobre la eficiencia climática del parque edificado a nivel municipal.

La edificación cumplirá con los requerimientos de eficiencia térmica de las edificaciones y de calidad de aire en el interior de las viviendas del Código Técnico de la Edificación.

Se recomienda incorporar en la medida de lo posible en el diseño de las edificaciones tecnología relacionado con las renovables solar, biocombustibles.

Todo edificio de nueva construcción contemplará en su diseño el máximo nivel de acondicionamiento térmico pasivo posible mediante la combinación adecuada de:

- o Orientación solar idónea, explotando las posibilidades de la parcela.
- o Soleamiento adecuado, dotando de protección solar adecuada y suficiente a todos los huecos de fachada

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	298/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



Otro de los elementos considerados en el ahorro energético a nivel de diseño va referida a la iluminación diurna de manera que se potencie la luz natural (solar) en todas sus dependencias (siempre que sea posible), de manera que la iluminación artificial sea considerada apoyo o de emergencia para las horas diurnas. Utilización siempre que el diseño lo permita de claraboyas para reducir el consumo de electricidad y compaginar luz solar y eléctrica.

Las luminarias empleadas en el alumbrado serán de mínimos consumos e incorporarán dispositivos fotoeléctricos que regulen el encendido-apagado.

Se recomienda la instalación de paneles fotovoltaicos en las áreas de aparcamiento para satisfacer necesidades eléctricas comunes.

En este sentido en la medida de lo posible se proyectará la utilización placas solares para el Agua caliente sanitaria de manera que permita un ahorro energético.

## 9.2 MEDIDAS SOBRE ARBOLADO, JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO

La utilización de vegetación en espacios urbanos disminuye la intensidad del clima urbano, estabiliza e incluso incrementa la recarga acuífera y emite oxígeno a la atmosfera como resultado de la fotosíntesis.

Asimismo, los árboles de hoja caduca proveen protección solar a los edificios durante verano y permiten captación solar en invierno; De manera general, la vegetación previene la erosión.

Las medidas específicas sobre las áreas verdes y la vegetación estarán determinadas por:

- Se respetará al máximo el arbolado existente siempre que sea posible para evitar en lo posible la destrucción innecesaria.
- En la medida de lo posible se mantendrán y caso de no poder ser, se planteará el trasplante de los pies arbóreos de la zona de actuación. Para lo cual previo al mismo será determinara si es viable o no y la nueva localización de dichos árboles.
- La selección de especies vegetales de las zonas verdes ha de realizarse preferentemente con especies autóctonas que no requieran especiales cuidados o mínimas labores de mantenimiento y especialmente estén adaptadas las características pluviométricas del a zona donde se proyecta.
- Es necesario garantizar que la forma, superficie y localización de las zonas verdes sean adecuadas para que éstas cumplan sus funciones, buscando la creación zonas de sombra. En las zonas verdes la vegetación autóctona representará una parte significativa de la vegetación total y se perseguirá una distribución no geométrica de la misma.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	299/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



### 9.3 ACTUACIONES PARA REDUCIR LA CONTAMINACIÓN LUMÍNICA

- El diseño de las luminarias empleadas para el alumbrado público tomará en consideración criterios para evitar la proyección de luz hacia arriba y la consecuente contaminación lumínica.
- En el proyecto se tendrá en cuenta la adecuación de los elementos de alumbrado al entorno arquitectónico y urbano en el que se sitúen.
- Se tendrán en cuenta las tecnologías de menor consumo con el objeto de minimizar el gasto energético y el aprovechamiento del mismo.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	300/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



## 10 UNA DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN

Es necesario que a lo largo del periodo de programación, se actualicen los datos referentes a la puesta en marcha y efectividad de las medidas, así como la aplicación de criterios ambientales a los beneficiarios y la evolución de los indicadores propios de cada medida, estableciendo las fases de aplicación y las tendencias de los parámetros principales.

Se plantea a continuación una propuesta de indicadores, como base fundamental del seguimiento ambiental donde se tiene en cuenta:

- Clima.
- Agua-suelo.
- Áreas verdes
- Biodiversidad: vegetación, fauna, ecosistemas.
- Paisaje y patrimonio

### 10.1 INDICADORES AMBIENTALES

Indicadores Ambientales asociado a la edificación singular asociada al SNU-C de la innovación:

AIRE CLIMA	
Emisión de CO <sub>2</sub>	<p>Reducción de emisiones de CO<sub>2</sub> por unidad de generación eléctrica</p> <p>Emisiones de CO<sub>2</sub> evitada</p> <p>Calculo de la huella de carbono del edificio singular y si procede la certificación por organismo certificador.</p> <p>% de tierra agrícola y forestal asociado a la actividad primaria del SNU-C que contribuyen a la captura o conservación de carbono</p>
Energías renovables	<p>Aporte de las energías renovables / Energía Primaria Consumida.</p> <p>Potencia eléctrica instalada con energías renovables / Potencia</p>

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	301/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



AIRE CLIMA	
	total instalada. Producción de energía eléctrica con fuentes renovables / consumo neto de energía eléctrica Consumo de biocarburantes / Consumo total de carburantes.
Emisiones de gases de efecto invernadero.	% de tierra agrícola del SNU-C Destinados a reducir las emisiones de GEI
Ahorro y eficiencia energética	Consumo de Energía Primaria.
AGUA	
Consumos hídricos	% de ahorro mediante la gestión del agua % de tierra de regadío asociada a la actividad primaria que pasa a un sistema de riego más eficiente.
BIODIVERSIDAD	
vegetación, fauna, ecosistemas	% de tierra agrícola objeto de gestión para mejorar la gestión de los suelos y/o prevenir la erosión de los mismos % de tierra agrícola destinada a cultivos ecológicos carentes de productos químicos
PAISAJE Y PATRIMONIO	
	Número de acciones que han tenido en cuenta la preservación del paisaje Número de acciones de puesta en valor de elementos del patrimonio cultural y de carácter rural Número de acciones que han tenido en cuenta la preservación de los valores patrimoniales

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	<b>Firmado</b>	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	302/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



## 11 EQUIPO REDACTOR

La composición del equipo redactor

- Antonio Juárez Ramos
  - Licenciado en Geología.
  - Máster en Ingeniería Geológica.



- José Enrique Navarro García
  - Licenciado en Ciencias Ambientales
  - Especialista en Sistemas de Información Geográfica
  - Técnico Superior en Prevención de Riesgos Laborales, especialidad en Seguridad e Higiene Industrial, Ergonomía y Psicosociología.
  - Master en sistemas de gestión de la calidad y medio ambiente. Nuevas tecnologías.



En Málaga, a 23 de Julio de 2018.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	303/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tcqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		



## 12 ANEXOS

### 12.1 CARTOGRAFIA

- PLANO 1: LOCALIZACIÓN SOBRE TOPOGRÁFICO NACIONAL
- PLANO 2: SITUACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN DE LA INNOVACIÓN SOBRE ORTOFOTO
- PLANO 3: TOPOGRÁFICO ACTUAL, HIDROGEOLOGÍA Y RED HIDROGRÁFICA DEL ENTORNO
- PLANO 4: VÍAS PECUARIAS Y ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS: RED NATURA 2000

### 12.2 REPORTAJE FOTOGRÁFICO.

### 12.3 ESTUDIO ACÚSTICO.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/02/2023 14:47:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	304/304
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d8tqPBgz0UWYdFspkQBRaQ==</a>		

