

Junio 2023

# Plan Parcial de Ordenación

## Zocueca Oeste

Plan Parcial de Ordenación del Sector de Actuación  
SUS-T.2 "Zocueca Oeste" del PGOU de Málaga.

**TEXTO REFUNDIDO JUNIO 2023**

PROMOTOR  
LIDL SUPERMERCADOS, SAU.

PROYECTO  
ASENJO Y ASOCIADOS.  
ARQUITECTURA INGENIERÍA Y URBANISMO, SLP.

ARQUITECTO DIRECTOR  
ÁNGEL ASENJO DÍAZ



<b>Código Seguro De Verificación</b>	xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Aurora Requena Santos	Firmado	07/03/2024 11:16:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	1/101
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



## Zocueca Oeste | Plan Parcial de Ordenación

Proyecto: Zocueca Oeste

Fecha: Junio 2023

Ámbito: Sector de Actuación SUS-T.2 "Zocueca Oeste" del PGOU de Málaga.

Número de Expediente: 1181

Estudio de Arquitectura y Urbanismo

Ángel Asenjo y Asociados, S.L.P.

Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España

asenjo.net

952 224 225

asenjo@asenjo.net

Código Seguro De Verificación	xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ángel Asenjo y Asociados, S.L.P.	Firmado		07/03/2024 11:16:21
Observaciones	Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España	Página		2/101
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==</a>			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



## ÍNDICE GENERAL.

<b>A. MEMORIA.....</b>	<b>5</b>
<b>0. INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>8</b>
0.1. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS.....	8
0.2. INTRODUCCIÓN AL PRESENTE TEXTO REFUNDIDO JUNIO 2023. ....	17
0.3. OBJETO DEL PRESENTE PROYECTO.....	19
0.4. JUSTIFICACIÓN DE SU PROCEDENCIA.....	20
0.5. CONCLUSIONES.....	20
<b>1. MEMORIA INFORMATIVA.....</b>	<b>23</b>
1.1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.....	23
1.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.....	23
1.3. CARACTERÍSTICAS DEL TERRITORIO.....	24
1.4. USOS ACTUALES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.....	25
1.5. AFECCIONES Y SERVIDUMBRES.....	26
1.6. MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA.....	27
1.7. CONCLUSIONES.....	28
<b>2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.....</b>	<b>31</b>
2.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE ACTUACIÓN.....	31
2.2. CRITERIOS DE ACTUACIÓN.....	31
2.3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.....	31
2.4. ZONIFICACIÓN.....	33
2.5. DENSIDADES Y VOLÚMENES RESULTANTES.....	35
2.6. JUSTIFICACIÓN DE RESERVAS.....	35
2.6.1. ÁREAS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS.....	35
2.6.2. APARCAMIENTOS.....	36
2.7. COMPARACIÓN DE CARACTERÍSTICAS PGOU.....	38
2.8. CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS.....	38
2.9. JUSTIFICACIÓN DE AFECCIONES ACÚSTICAS Y AERONÁUTICAS.....	39
2.10. DIVISIÓN EN UNIDADES DE EJECUCIÓN.....	40
2.11. INFRAESTRUCTURAS PROYECTADAS.....	40
2.12. IDENTIFICACIÓN DE PROPIETARIOS.....	46
2.13. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD/CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN.....	49
2.14. MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.....	49
2.15. COMPROMISOS A CONTRAER ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO Y LOS PROPIETARIOS.....	49
2.16. COMPROMISO DE URBANIZACIÓN.....	50
2.16.1. EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.....	50
2.16.2. CESIÓN DE SUELO Y SERVICIOS.....	50
2.16.3. CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.....	50
2.17. GARANTÍAS DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS.....	52
2.18. MEDIOS ECONÓMICOS.....	52

<b>Código Seguro De Verificación</b>	xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Hoyas Asociados en Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.	Firmado	07/03/2024 11:16:21
<b>Observaciones</b>	a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España	<b>Página</b>	3/101
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2.19. ESTUDIO DE APROVECHAMIENTOS DEL SECTOR. ....	52
2.20. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN. ....	53
2.21. CUADROS RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS. ....	53
2.22. CONCLUSIONES. ....	54
<b>3. ORDENANZAS. ....</b>	<b>57</b>
3.1. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO. ....	57
3.1.1. CONTENIDO. ....	57
3.1.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. ....	57
3.1.3. ZONIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL. ....	57
3.1.4. TRATAMIENTO DEL SUBSUELO. ....	57
3.1.5. DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN. ....	58
3.1.6. DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN. ....	61
3.1.7. AFECCIONES DE CARRETERAS. ....	61
3.1.8. AFECCIONES ACÚSTICAS. ....	63
3.1.9. AFECCIONES AERONÁUTICAS. ....	64
3.2. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN. ....	65
3.3. NORMAS PARTICULARES DE LAS ZONAS. ....	65
3.3.1. ZONA DE USO LOGÍSTICO (L). ....	65
3.3.2. ZONA DE USO PRODUCTIVO (P). ....	70
3.3.3. ZONA DE USO COMERCIAL (CO). ....	74
3.3.4. ZONA DE SISTEMA TÉCNICO (ST). ....	77
3.3.5. ZONA EQUIPAMIENTO PÚBLICO (SIPS). ....	78
3.3.6. ZONA LIBRE PÚBLICA O VERDE (V). ....	78
3.3.7. ZONA VIARIA O VIALES. ....	80
3.3. DETERMINACIONES EN MATERIA DE CONTAMINACIÓN LUMÍNICA. ....	80
3.4. DETERMINACIONES EN MATERIA DE CONTAMINACIÓN ACÚSTICA. ....	81
3.5. DETERMINACIONES EN MATERIA DE RESIDUOS. ....	81
3.6. DETERMINACIONES EN MATERIA DE FAUNA, FLORA Y MEDIO NATURAL. ....	83
3.7. DETERMINACIONES EN MATERIA DE PATRIMONIO HISTÓRICO. ....	84
<b>4. PLAN DE ETAPAS. ....</b>	<b>88</b>
4.1. DEFINICIÓN DE ETAPAS. ....	88
4.2. RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN. ....	89
4.3. LICENCIAS DE OBRAS. ....	90
<b>5. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO. ....</b>	<b>93</b>
5.1. OBJETO. ....	93
5.2. PRESUPUESTO GLOBAL DE EJECUCIÓN. ....	93
5.3. COSTES UNITARIOS. ....	93
5.4. REPERCUSIONES. ....	95
<b>B. PLANOS. ....</b>	<b>96</b>
<b>C. ANEJOS. ....</b>	<b>99</b>

Código Seguro De Verificación	xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Hija Asociada S.L. Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.	Firmado	07/03/2024 11:16:21
Observaciones	a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España	Página	4/101
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



# A. Memoria


---

<b>Código Seguro De Verificación</b>	xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Proyecto Asociado de Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.	Firmado	07/03/2024 11:16:21
<b>Observaciones</b>	a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España	<b>Página</b>	5/104
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		




## 0. Introducción.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Jorge Asociados de Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.	Firmado	07/03/2024 11:16:21
<b>Observaciones</b>	a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España	<b>Página</b>	6/104
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



**0. ÍNDICE DE LA INTRODUCCIÓN.**

0.1. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS.....	8
0.2. INTRODUCCIÓN AL PRESENTE TEXTO REFUNDIDO JUNIO 2023. ....	17
0.3. OBJETO DEL PRESENTE PROYECTO.....	19
0.4. JUSTIFICACIÓN DE SU PROCEDENCIA.....	20
0.5. CONCLUSIONES.....	20

<b>Código Seguro De Verificación</b>	xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Proy. Asociados en Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.	Firmado	07/03/2024 11:16:21	
<b>Observaciones</b>	a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España	<b>Página</b>	7/101	
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==</a>			
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

## 0. INTRODUCCIÓN.

### 0.1. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS.

En relación al presente Plan Parcial de Ordenación del Sector de Actuación SUS-T.2 "Zocueca Oeste", del Documento de Revisión del PGOU de Málaga, cabe hacer mención a los siguientes antecedentes urbanísticos:

Con fecha 11.01.2005, se presentó a trámite ante la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, solicitud para la Declaración de Utilidad Pública e Interés Social, de un Centro Logístico de Almacenamiento y Distribución de Mercancías en terrenos del Sector SUNS-T.2 "Zocueca" del PGOU vigente (actual SUS-T.2 "Zocueca Oeste" del Documento de Revisión), promovido por LIDL SUPERMERCADOS, S.A.U., acompañándose del correspondiente Proyecto de Actuación, de acuerdo con el procedimiento establecido en los artículos 42 y 43 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El Expediente de Declaración de Utilidad Pública e Interés Social, para la instalación del Centro Logístico sobre un ámbito de 69.505 m<sup>2</sup>, fue aprobado en Pleno del Ayuntamiento de Málaga, con fecha 27.07.2006 (BOP 02.10.2006).

Con fecha 26.04.2007, se produce Acuerdo Plenario de Modificación del Acuerdo Plenario de 27.07.2006 de aprobación del Proyecto de Actuación, para la reducción del ámbito de 69.505 m<sup>2</sup> a 53.425,00 m<sup>2</sup>.

Con fecha 14.11.2007 se suscribe Convenio Urbanístico entre el Excmo. Ayuntamiento de Málaga y la entidad mercantil LIDL SUPERMERCADOS, S.A.U. para la instalación del Centro Logístico. En la estipulación 2ª de dicho convenio se recoge que, con independencia de las obras de urbanización internas y las conexiones externas a las redes de servicios que le correspondan, para que la parcela declarada de interés público esté dotada de los servicios necesarios, entre los que se incluyen el desvío y tratamiento adecuado del arroyo Prado Jurado, la implantación de la actividad exige la dotación de un sistema de accesos adecuado desde las principales vías, definiéndose a tal efecto la relación de obras de accesos necesarias para garantizar la adecuada accesibilidad de este centro logístico.

Como desarrollo de dicho convenio de 14.11.2007, se redactó un Proyecto de Obras de Urbanización en el que se definieron las obras de infraestructura necesarias para garantizar el suministro y accesibilidad de esta parcela, el cual fue aprobado definitivamente con fecha 06.03.2008.

Con fecha 30.11.2007 se solicita Licencia de Obras (OM-2007/666) para el Centro Logístico LIDL, con la presentación a trámite del correspondiente Proyecto Básico de la 1ª FASE del mismo, quedando en suspenso la implantación de la 2ª FASE en tanto se hace efectiva por

<b>Código Seguro De Verificación</b>	xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Hoy Asociados en Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.	Firmado	07/03/2024 11:16:21
<b>Observaciones</b>	a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España	<b>Página</b>	8/101
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





parte de LIDL SUPERMERCADOS, S.A.U. la titularidad de la propiedad de los terrenos necesarios para dicha implantación.

En sesión plenaria de fecha 14.08.2008 se produce la primera Aprobación Provisional del Documento de Revisión del PGOU de Málaga.

Con fecha 10.11.2008 se produce Acuerdo del Consejo de Administración de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura por el que se Concede Licencia de Obras a LIDL SUPERMERCADOS, S.A.U. para la actividad de Centro Logístico de Distribución y Almacenamiento (Nº Expte. OM-2007/666).

Con fecha 14.11.2008 se dicta Decreto de la Tte. Alcalde Delegada del Área de Comercio, Vía Pública y Comercio por el que se concede Licencia de Instalación a LIDL SUPERMERCADOS, S.A.U. para la actividad de Centro Logístico de Distribución y Almacenamiento (Nº Expte. 2008/193).

Con fecha 12.12.2008 se concede la Licencia de Obras para la edificación de la 1ª Fase del Centro Logístico LIDL (Expedición 14.12.2008), las cuales se encuentran finalizadas.

Con fecha 22.09.2009 se otorga Licencia de Obras para la edificación de la 2ª Fase del Centro Logístico LIDL (Expedición 25.09.2009), las cuales se encuentran finalizadas.

Con fecha 17.05.2010 se presenta a trámite el Plan Parcial de Ordenación del Sector SUS-T.2 "Zocueca-Oeste" de fecha Febrero 2010 (visado 21.04.2010), con objeto de llevar a cabo el desarrollo urbanístico de este Sector de Actuación, conforme a las determinaciones que fija el Documento de la Aprobación Provisional de la Revisión-Adaptación del PGOU de Málaga y demás disposiciones legales vigentes.

Con fecha 10.06.2010 se emite informe del Servicio de Topografía y Cartografía, requiriendo modificar aspectos del Plan Parcial de Ordenación de fecha Febrero 2010.

Con fecha 16.07.2010 se produce la 2ª Aprobación Provisional del Documento de Revisión-Adaptación del PGOU de Málaga, la cual modifica aspectos de esta ordenación como son la delimitación del Sector y el Aprovechamiento medio.

Con fechas 06.09.2010 y 16.12.2010 se emiten sendos informes del Servicio de Ordenación Urbanística y del Servicio de Seguimiento del PGOU y Desarrollo Urbanístico, requiriendo ajustes para adaptar la ordenación a las nuevas determinaciones incluidas en el Documento de 2ª Aprobación Provisional de la Revisión del PGOU de Málaga, relativas al Sector SUS-T.2 "Zocueca-Oeste", dándose respuesta en la Reforma Enero 2011 presentada a trámite.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	xxWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Hoy Asociados en Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.	Firmado	07/03/2024 11:16:21
<b>Observaciones</b>	a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España	<b>Página</b>	9/101
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xxWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xxWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Con fechas 27.05.2011 y 28.09.2011 se emiten sendos informes del Servicio de Ordenación Urbanística y del Servicio de Seguimiento del PGOU y Desarrollo Urbanístico, en los que se requieren subsanar diversos aspectos relativos a la indicada Reforma Enero 2011, dándose respuesta en la Reforma Julio 2012 presentada a trámite.

Sobre dicha Reforma Junio 2012 del Plan Parcial de Ordenación del Sector de Actuación SUS-T.2 "ZOCUECA OESTE", se emiten los siguientes Informes:

- Informe Técnico de fecha 09.10.12 del Servicio de Ordenación Urbanística I.
- Informe Técnico de fecha 18.10.12 del Servicio de Seguimiento del PGOU y Desarrollo Urbanístico.

Para dar respuesta a los mencionados informes, se redacta la Reforma Enero 2013 del Plan Parcial de Ordenación del Sector de Actuación SUS-T.2 "ZOCUECA OESTE", para adaptar sus determinaciones al Documento de la Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga.

Con fecha 18 de febrero de 2013 el Servicio de Carreteras en Málaga de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, tras solicitud realizada por el Servicio de Seguimiento del PGOU y Desarrollo urbanístico, emite informe en relación a este Plan Parcial considerando, entre otras cuestiones lo siguiente:

*"El tramo de carretera A-7054 que atraviesa el sector constituye dominio público viario y, por tanto, deberá quedar fuera del sector SUS-T.2. Por otro lado, si se pretende desafectar los terrenos que ocupa el tramo de la carretera A-7054, deberá plantearse con anterioridad un nuevo trazado que resuelva todos los tráficos existentes, incluso el enlace con la A-357 situado al norte del sector. Es importante destacar que, para poder desafectar los terrenos del dominio público viario y desarrollarlos como parte del suelo del sector SUS-T.2, deberá ejecutarse con anterioridad el nuevo trazado mencionado anteriormente, siempre con la autorización de este Servicio de Carreteras. Es decir, para poder llevar a cabo el Plan Parcial del Sector, previamente hay que realizar la mutación demanial entre la Junta de Andalucía y el Ayuntamiento de Málaga de los terrenos por los que discurren los trazados de la carretera actual y futuro. También cabe la posibilidad de ceder la titularidad de la carretera al Ayuntamiento, lo que requiere solicitud del Pleno del ayuntamiento para iniciar el expediente de cesión."*

Con fecha 19 de marzo de 2013 se solicita a dicho Servicio de Carreteras que informe respecto a qué tramo de la carretera A-7054 se refiere al mencionar la posibilidad de cesión de la titularidad de la misma al Ayuntamiento de Málaga, a lo que se informa que el tramo se correspondería con todo el que discurre por suelo urbano y urbanizable.

Ante esta situación el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística, en informe de fecha 16.05.2013, requiere que se presente por parte de los interesados una solución de desvío provisional de la carretera A-7054, que conecte a su vez con el vial este-oeste que

<b>Código Seguro De Verificación</b>	xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Hoy Asociados en Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.	Firmado	07/03/2024 11:16:21
<b>Observaciones</b>	a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España	<b>Página</b>	10/101
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



atraviesa el sector y se resuelvan todos los tráficados existentes, incluso el enlace con la A-357 situado al norte del Sector.

Dado que esta solución no resulta viable hasta tanto no se resuelva el cambio de titularidad de la carretera A-7054, pues, de acuerdo con la Ley 8/2001, de 12 de Julio de Carreteras de Andalucía, su desvío sigue produciendo afecciones de no edificabilidad, en cualquier lugar por donde discurra mientras siga siendo titularidad de la Junta de Andalucía, y, por tanto, haciendo inviable la ordenación.

Ante esta situación y de acuerdo con los Servicios Técnicos Municipales y el Servicio de Carreteras de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, se ha optado por una solución más adecuada a las circunstancias que, de forma compatible con las determinaciones del PGOU de Málaga, mantenga el trazado actual de esta carretera de forma compatible con la ordenación, hasta tanto no se proceda al cambio de titularidad, ajustando ésta de forma que se puedan evitar las indicadas afecciones, lo que se ha desarrollado a través de la Reforma Septiembre 2016.

Más adelante fue redactada la Reforma Marzo 2017 del Plan parcial de Ordenación del Sector de Actuación SUS-T.2 "Zocueca Oeste" del PGOU de Málaga, como consecuencia de los requerimientos transmitidos por los técnicos responsables del Servicio de Seguimiento del PGOU y Desarrollo Urbanístico del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística en reunión celebrada con fecha 24.02.2017, en relación a la Reforma Septiembre 2016 en el que, una vez analizado el proyecto para su informe, se plantearon una serie de cuestiones a resolver de forma previa a la emisión del mismo y que son las siguientes:

- Dado que las conexiones viarias del sector no podrán resolverse en su totalidad hasta que no se produzca la cesión de la titularidad de la carretera A-7054 de la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía al Ayuntamiento de Málaga de acuerdo con las determinaciones del PGOU de Málaga aprobado definitivamente, hay que compatibilizar de alguna forma la conexión del viario proyectado con el existente, pues es la forma de garantizar la continuación del funcionamiento de la ordenación en este periodo transitorio, razón por la que respetamos de forma provisional el acceso existente a la parcela de almacenamiento de gas butano perteneciente a Zocueca, S.L., así como el acceso al restaurante que actualmente está en funcionamiento al norte del sector, para lo que proponemos unos viales provisionales de carácter temporal que conecten estos accesos existentes con el viario proyectado, hasta el momento en que se realice la cesión de titularidad de los terrenos de esta carretera al Ayuntamiento de Málaga, que será cuando se incorporará la ordenación prevista en el PGOU de Málaga vigente y desaparecerán estos accesos provisionales.

Para ello se requirió realizar un plano específico de accesos de carácter provisional en relación con este planeamiento, que consiste en completar el que se presentó con

<b>Código Seguro De Verificación</b>	xxWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Hoy Asociados en Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.	Firmado	07/03/2024 11:16:21
<b>Observaciones</b>	a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España	<b>Página</b>	11/101
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xxWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xxWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



anterioridad como Anejo 6, denominado Propuesta de conexión provisional viales Norte-Sur con carretera de Cártama, añadiendo este nuevo acceso. Este plano pasa a denominarse plano P.14. Accesos provisionales de vial 8-12-10 con carretera de Cártama y carretera A-7054 y de vial 9-13-11 con carretera de Cártama, eliminándose por tanto el Anejo 6 del documento.

Una vez que la carretera A-7054 pase a ser de titularidad municipal y se concluya la totalidad de las obras de urbanización, se procederá a la demolición de estos viales provisionales.

- El plano P.13. Plan de Etapas y Unidades de Ejecución, también debe ajustarse requiriéndose denominar las fases como Obras Ejecutadas, Primera Fase y Segunda Fase, en lugar de las tres fases que se habían planteado, grafiándose en el mismo, los accesos provisionales anteriormente indicados dentro de la Primera Fase.

En cuanto a las obras ejecutadas incluidas en este plano se encuentra semisección del vial SG-T.4 más próxima al sector, desde el bordillo de la mediana central hasta la mediana de separación de la vía de servicio que conecta la rotonda del nuevo enlace de la A-357 con el camino de Cártama (actual carretera de acceso al campo de golf de Guadalhorce), de acuerdo con el apartado B de las estipulaciones del Convenio de fecha 14.11.2007 suscrito entre la entidad LIDL Supermercados, SAU y el Ayuntamiento de Málaga. Esta semisección fue ejecutada de acuerdo con las dimensiones del vial recogidas en el PGOU de 1997, vigente a la firma del citado Convenio, cuya calzada resulta ser de una anchura de 7,00 m, inferior a la del PGOU de 2011 que recoge un ancho de calzada de 10,50 m, por lo que se requiere ampliar la sección de la calzada hasta alcanzar la dimensión del PGOU actualmente vigente, lo que debe incluirse en la Primera Fase.

Por último, se redacta el Texto Refundido Junio 2017 cuyo objeto es recopilar en un único texto toda la documentación tramitada hasta la fecha de forma previa a la aprobación inicial de este expediente, incorporando la respuesta a los siguientes informes técnicos:

- Informe del Servicio de Ordenación Urbanística de fecha 29.11.2016.
- Informe del Servicio de Topografía de fecha 22.12.2016.
- Informe del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de fecha 19.05.2017

Con fecha 14.07.2017 fue presentado a trámite el Texto Refundido Junio 2017 del Plan Parcial del Sector de Actuación SUS-T.2 "Zocueca Oeste", cuyo objeto es recopilar en un único texto toda la documentación tramitada hasta la fecha de forma previa a la aprobación inicial de este expediente, incorporando la respuesta a los siguientes informes técnicos:

- Informe del Servicio de Ordenación Urbanística de fecha 29.11.2016.
- Informe del Servicio de Topografía de fecha 22.12.2016.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	xxWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Hoy Asociados en Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.	Firmado	07/03/2024 11:16:21
<b>Observaciones</b>	a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España	<b>Página</b>	12/101
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xxWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xxWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- Informe del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de fecha 19.05.2017

Este Texto Refundido Junio 2017 fue acompañado de Resumen Ejecutivo, Informe de Sostenibilidad Económica y Separata de Servidumbres Aeronáuticas así como de ocho documentos constituidos por los Anejos siguientes:

- Anejo 1: Proyecto de embovedado de un tramo del arroyo de Prado Jurado en el Sector SUNP-T.2 (A) "Zocueca I" del PGOU de Málaga.
- Anejo 2: Determinación del Dominio Público Hidráulico en el tramo del arroyo de Prado Jurado en el Sector SUNP-T.2 (A).
- Anejo 3: Informe favorable para realizar las obras de embovedado del arroyo Prado Jurado, emitido por la Agencia Andaluza del Agua con fecha 22.12.2006.
- Anejo 4: Informe de aprobación del Proyecto de Obras de Urbanización del Sector SUNP-T.2 "Zocueca", emitido con fecha 25.03.2008 por el Departamento de Proyectos y Obras de la GMU.
- Anejo 5: Acta de la visita de reconocimiento final de obra de embovedado del arroyo Prado Jurado.
- Anejo 6: Solicitudes de puntos de suministro.
- Anejo 7: Ficha Urbanística del sector de actuación SUS-T.2 "Zocueca Oeste" del PGOU de Málaga.
- Anejo 8: Justificación del cumplimiento de la Normativa de Accesibilidad.

Tras varias reuniones técnicas mantenidas con posterioridad a esta presentación con los Servicios Técnicos Municipales de la Gerencia Municipal de Urbanismo en relación a este Texto Refundido Junio 2017, los técnicos responsables de la tramitación de este proyecto han requerido la adaptación ajustada de los límites de esta ordenación a la delimitación de este Sector de Actuación, recogida en el Documento de la Revisión del PGOU de Málaga vigente, así como a su trazado viario, lo que ha sido recogido en el Texto Refundido Diciembre 2017 del Plan Parcial del Sector de Actuación SUS-T.2 "Zocueca Oeste", lo que concretamos en los siguientes aspectos:

- Ajuste del límite del Sector a la delimitación contenida en el Documento de Revisión del PGOU de Málaga, lo que implica ajustar la superficie del mismo y el cálculo de edificabilidades y aprovechamientos globales.
- Desplazamiento hacia el sur del vial transversal Norte, así como la rotonda del SG-T.4 al Noroeste del Sector, para hacerlos coincidir con el trazado recogido en el Documento de Revisión del PGOU de Málaga.
- Modificación de la sección trasversal del vial sur/SG-T.5 en el que se ha modificado la posición del carril-bici previsto en el documento anterior, lo que implica que parte del vial de servicio quede fuera del ámbito del sector, si bien, se considera como una carga interna del mismo como así se refleja en el Estudio Económico Financiero de este Texto Refundido Diciembre 2017.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Hoy Asociados en Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.	Firmado	07/03/2024 11:16:21
<b>Observaciones</b>	a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España	<b>Página</b>	13/101
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- Desplazamiento del vial Este para ajustarlo al límite del sector según está reflejado en la documentación gráfica del Documento de Revisión del PGOU de Málaga.

Todas estas modificaciones tienen como consecuencia el ajuste de las parcelas de la ordenación y, por tanto, de sus superficies y asignación de edificabilidades netas, lo que nos ha obligado a redactar de forma integral de nuevo este proyecto.

Por otra parte, se incorporan al documento los criterios transmitidos por los Servicios Técnicos del Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de Málaga de la Consejería de Fomento y Vivienda en relación al trazado de la carretera A-7054, en reunión mantenida de forma posterior a la presentación a trámite del indicado Texto Refundido Junio 2017, en la que se nos requirió mantener el trazado de esta carretera en su estado actual de ocupación y de funcionamiento, así como sus zonas de afección debiéndose detraer en todo caso de la superficie del sector la del trazado de esta carretera.

Además, con fecha 22.12.2017 ha sido emitido informe de topografía por el Servicio de Planificación Territorial y Urbanística, que adjuntamos a esta introducción, en el que se recogen las diferencias de superficie de las parcelas ordenadas con respecto a las alineaciones del PGOU, incluidas en el ajuste previo redactado como reformado de este proyecto que fue sometido al criterio de los Servicios Técnicos Municipales, que son del orden del 0,06 %, de lo que teníamos conocimiento a través de las indicadas gestiones de seguimiento de este expediente, y cuya subsanación, en la medida de lo posible, ha sido recogida en el presente documento.

En el indicado Texto Refundido Diciembre 2017 se recoge exclusivamente la documentación del Plan Parcial que se modifica, no incluyéndose los Anejos y el Informe de Sostenibilidad Económica y la Separata de Servidumbres Aeronáuticas, que acompañaron al Texto Refundido Junio-2017 de este Plan Parcial de Ordenación anteriormente indicado, entendiéndose que son válidos a todos los efectos, como documentación complementaria de este Texto Refundido, a excepción del Resumen Ejecutivo que se modifica y se incorpora a este documento para su tramitación y a los efectos oportunos.

A continuación, se redacta el Texto Refundido Abril 2018 para dar respuesta al informe técnico emitido con fecha 06.03.2018 por el Servicio de Urbanización e Infraestructuras del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 27.07.2018, se produce la aprobación inicial del Plan Parcial del sector SUS-T.2 "Zocueca Oeste".

Más adelante, conforme a lo recogido en el artículo 40 de la Ley 7/2007 de 9 de Julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, que determina que se encuentran sometidos a

<b>Código Seguro De Verificación</b>	xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Hija Asociada de Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.	Firmado	07/03/2024 11:16:21
<b>Observaciones</b>	a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España	<b>Página</b>	14/101
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



evaluación ambiental estratégica simplificada los instrumentos de planeamiento de desarrollo, con fecha 07.09.2018, fue presentada a trámite solicitud de inicio de la misma acompañada de Documento Ambiental Estratégico junto con Estudio de Impacto en la Salud y Borrador del Plan Parcial de Ordenación del Sector de Actuación SUS-T.2 "Zocueca Oeste" del PGOU de Málaga.

Posteriormente, mediante Resolución de fecha 22.12.2018, la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Málaga, se acuerda la admisión a trámite de la Solicitud de Inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica formulada por el Ayuntamiento de Málaga relativa al Plan Parcial de Ordenación del sector SUS-T.2 "Zocueca Oeste".

En consecuencia, con fecha 25.10.2021, la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Málaga de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, emite Informe Ambiental Estratégico del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUS-T.2 "Zocueca Oeste", y para adaptar el Plan Parcial al contenido del mismo, se redacta el documento de fecha Noviembre 2021.

Con fecha 13.05.2022, se publica en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga la aprobación inicial del Plan Parcial del Sector de Actuación SUS-T.2 "Zocueca Oeste", que tuvo lugar con fecha 27.07.2018.

A continuación, con fecha 11.03.2022 fue emitido informe del Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de Málaga de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio a lo que se dio respuesta presentando a trámite la Reforma Abril 2022 del Plan Parcial del Sector de Actuación SUS-T.2 "Zocueca Oeste".

Con fecha 30.03.2022 fue emitido informe por la Delegación Territorial de Málaga de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio al que se dio respuesta presentando a trámite con fecha 10.06.2022 la Reforma Mayo 2022, a la que fue incorporado el contenido de la Reforma Abril 2022.

Con fecha 10.06.2022 se presenta a trámite el Estudio de Tráfico requerido en el informe de fecha 11.03.2022 emitido por el Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de Málaga de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio.

Posteriormente han sido recibidos los siguientes informes sectoriales:

- Informe favorable de fecha 09.04.2022 emitido por la Dirección General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual.
- Informe desfavorable de fecha 15.06.2022 emitido por la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental, que requiere aportar un estudio de tráfico y

<b>Código Seguro De Verificación</b>	xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Hoy Asociados en Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.	Firmado	07/03/2024 11:16:21
<b>Observaciones</b>	a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España	<b>Página</b>	15/101
<b>Url De Verificación</b>	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



capacidad en el que se analice la incidencia en el nivel de servicio del enlace del p.k. 233+00 de la Autovía del Mediterráneo A7.

- Informe favorable de fecha 29.07.2022 emitido por la Dirección General de Aviación Civil, condicionado a incluir determinadas cuestiones de carácter normativo en la documentación del Plan Parcial.
- Informe favorable en materia de aguas emitido con fecha 26.10.2022 por la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural.

Por parte del Servicio de Urbanización e Infraestructuras del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística han sido recibidos los siguientes informes:

- Informe emitido con fecha 29.06.2022 como Respuesta Razonada al informe emitido por la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental.
- Informe de fecha 25.07.2022 requiriendo determinados ajustes en la documentación presentada denominada Reforma Abril 2022 así como la ampliación del contenido del Estudio de Tráfico presentado con fecha 10.06.2022.

Más adelante, con fecha 07.10.2022 la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental emite nuevamente informe en el que se reitera en el requerimiento anterior debiendo presentar un estudio de tráfico y capacidad en el que se analice la incidencia en el nivel de servicio del enlace del p.k. 233+00 de la Autovía del Mediterráneo A7 y, en caso de afección significativa, elaborar una propuesta de medidas de acondicionamiento necesarias para mantener inalterado el nivel de servicio y seguridad viaria de esta carretera, debiendo realizarse para un año horizonte de 20 años.

Tras reuniones mantenidas con los responsables del Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de Málaga de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio se propone la implantación de una rotonda para resolver la intersección entre el viario de este Plan Parcial y la carretera A-7054, lo que conlleva ajustes en la ordenación proyectada, de acuerdo con lo planteado por los Técnicos Municipales del Servicio de Urbanización del Departamento de Planeamiento de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

A continuación, con fecha 16.12.2023 se presenta a trámite el documento de fecha Noviembre 2022 que incorpora las determinaciones y requerimientos recogidos en los informes emitidos de forma posterior a la publicación de la aprobación inicial de este expediente, que tuvo lugar con fecha 13.05.2022, así como los requerimientos recogidos en el informe de fecha 25.07.2022 emitido por el Servicio de Urbanización e Infraestructuras del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística, incluyendo el ajuste de la ordenación proyectada que conlleva la implantación de una rotonda para resolver la intersección entre el viario de este Plan Parcial y la carretera A-7054, que afecta a la totalidad del documento.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Hija Asociada en Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.	Firmado	07/03/2024 11:16:21
<b>Observaciones</b>	a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España	<b>Página</b>	16/101
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Como parte de estos requerimientos fue aportado como *Anejo 16. Estudio de Tráfico* en relación a la carretera autonómica A-357 con la ampliación de contenido requerido en el informe de fecha 25.07.2022 emitido por el Servicio de Urbanización e Infraestructuras del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística, así como *Anejo 17. Estudio de Tráfico* para evaluar la afección del sector de actuación SUS-T.2 "Zocueca Oeste" en la autovía A7 Hiperronda de Málaga. Además, se producen las incorporaciones normativas requeridas en el informe favorable emitido por la Dirección General de Aviación Civil.

Seguidamente, el Servicio de Planificación Territorial y Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística emite informe de fecha 16.05.2023 en el que se requiere que se actualice y se refunda la documentación del Plan Parcial en la que se recojan las consideraciones del último informe emitido con fecha 30.01.2023 por la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio sobre afecciones a la red de carreteras de la Junta de Andalucía, así como las contenidas en el informe de fecha 26.04.2023 emitido por el Servicio de Urbanización e Infraestructuras que, entre otras cuestiones, incluye las indicadas consideraciones en materia de carreteras, lo que constituye el contenido del presente Texto Refundido Junio 2023.

## 0.2. INTRODUCCIÓN AL PRESENTE TEXTO REFUNDIDO JUNIO 2023.

Se redacta el presente Texto Refundido Junio 2023 para dar respuesta al informe de fecha 16.05.2023 emitido por el Servicio de Planificación Territorial y Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística en el que se requiere lo siguiente:

### PROPUESTA.

*Dar traslado al redactor del Plan Parcial del Sector SUS-T.2 "Zocueca oeste", con el objeto de que actualice y refunda la documentación donde se recojan:*

- *Las consideraciones del último informe de Carreteras de la Junta de Andalucía, fechado a 30 de enero de 2023.*
- *Las consideraciones recogidas en el informe del Servicio de Urbanización de fecha 26 de abril de 2023.*

El indicado informe de fecha 26.04.2023 emitido por el Servicio de Urbanización e Infraestructuras recoge entre sus consideraciones las incluidas en el último informe de fecha 30.01.2023 favorable condicionado de Carreteras de la Junta de Andalucía, a lo que damos respuesta como se describe a continuación:

### ▪ Texto del informe.

*Respecto de la documentación presentada cabe realizar las siguientes consideraciones en relación a lo solicitado en informe de este Servicio de fecha 25 de julio de 2022:*

Código Seguro De Verificación	xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==	Estado	Firmado	Fecha y hora	07/03/2024 11:16:21
Firmado Por	Hoyas Asociados en Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.	Página	17/101		
Observaciones	a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España				
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==</a>				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				



*“Deberá corregirse el cajetín de los planos, a los efectos de actualizar la fecha que aparece en los mismos, que deberá actualizarse a julio de 2022 y no febrero de 2.010 como aparece en la actualidad.”*

*Se ha mantenido la fecha FEBRERO 2010 si bien también aparece la fecha del documento de reforma NOVIEMBRE 2022.*

### Respuesta.

Se mantenido como fecha única la correspondiente al presente **Texto Refundido Junio 2023.**

#### ▪ Texto del informe.

*Por la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, se emite, con fecha 30 de enero de 2023, informe favorable relativo a la solución provisional para no afectar al trazado actual de la A-7054 hasta que dicho tramo sea titularidad del Ayuntamiento, condicionado al cumplimiento de las siguientes consideraciones:*

*“Con respecto a los accesos al sector desde la carretera A-7054, sean provisionales o no, habrán de cumplir la nueva Orden FOM/273/2016, de 19 de febrero, por la que se aprueba la Norma 3.1-IC Trazado, de la Instrucción de Carreteras y la Orden Ministerial de 16 de Diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios de carreteras.*

*Así mismo, provisionalmente y a través de viales de servicio que conecten con la nueva glorieta del p.k. 2+850, se deberán garantizar el mantenimiento de los accesos que existen desde la carretera A-7054 entre el p.k. 2+200 y 3+200, incluso mantener la accesibilidad que actualmente se realiza a través de la intersección en T con carriles centrales de espera que se encuentra a la altura del p.k. 3+000 de la A-7054”.*

**La forma de garantizar las condiciones establecidas por esta Delegación habrá de ser descrita e incluida en la normativa del documento de PPO.**

### Respuesta.

Este requerimiento ha sido incluido en el apartado 3.1.7. AFECCIONES DE CARRETERAS de las Ordenanzas de este Plan Parcial.

#### ▪ Texto del informe.

*Por otro lado, señalar respecto a la Red de Riego que, si bien se dice en el documento que “el sistema de riego a la urbanización será independiente del sistema de abastecimiento previéndose su conexión a la red de agua reciclada, en tanto no se desarrolle la red de agua reciclada, **dicha red deberá ser alimentada desde algún pozo, lo que deberá quedar reflejado en el documento de PPO.***

Código Seguro De Verificación	xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Hija Asociada de Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.	Firmado	07/03/2024 11:16:21
Observaciones	a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España	Página	18/101
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



**Respuesta.**

Este aspecto ha sido reflejado en el apartado 2.11. *INFRAESTRUCTURAS PROYECTADAS* de este Plan Parcial.

- **Texto del informe.**

*Finalmente, indicar que, de acuerdo con la ficha del PGOU, este Sector contribuirá a la urbanización de los Sistemas Generales y a las obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento (PEIS-4) en la forma e importe que se determine.*

*Puesto que este Plan Especial aún no tiene aprobación, en principio se considerará la carga máxima establecida por la ficha del PGOU relativa a dicho Plan Especial, según la cual "los suelos pertenecientes al AR-SUS-P. Área de Reparto de Suelo Urbanizable Sectorizado Productivo, tendrán por este concepto una carga máxima de 90 €/UA (Noventa euros por unidad de aprovechamiento, IVA no incluido), referida dicha UA a techo productivo."*

*El aprovechamiento para los propietarios del Sector SUS-T.2 "Zocueca Oeste" es de 53.264,40 uuaa, luego la carga correspondiente al Sector por el PEIS-4 asciende, en principio, a 4.793.796,00 € (excluido el IVA).*

**Entre las obras preferentes con cargo al PEIS-4 se encuentra la ejecución de la Remodelación de la Zona Sur del Enlace de la A-357 contiguo al Sector SUS-T.2 "Zocueca Oeste" del PGOU de Málaga.**

**Respuesta.**

Esta carga ha sido recogida en el apartado 5. *ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO* de este Plan Parcial.

**0.3. OBJETO DEL PRESENTE PROYECTO.**

Por medio del presente documento, se formula el Plan Parcial de Ordenación del Sector de Actuación SUS-T.2 "ZOCUECA OESTE", del Documento de Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga, en el que se desarrolla y concreta la ordenación pormenorizada a partir de las determinaciones incluidas en el Plan General de Ordenación Urbanística para dicho sector y de conformidad con la legislación urbanística aplicable.

El encargo de este proyecto ha sido realizado por la entidad LIDL SUPERMERCADOS, SAU CIF A-60195278 y domicilio en Plaza de La Malagueta, nº2, Edificio Horizonte, Planta Baja. 29016-Málaga, representada por D. Rafael Bernal Rioboó, con DNI. nº24.298.001-L, a la sociedad Asenjo y Asociados. Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, S.L.P., con CIF B-

<b>Código Seguro De Verificación</b>	xzWG5EdKyZOQNU/FxyzZtQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Asenjo y Asociados S.L.P. Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.	Firmado	07/03/2024 11:16:21
<b>Observaciones</b>	a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España	<b>Página</b>	19/101
<b>Url De Verificación</b>	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZOQNU/FxyzZtQ==		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



29395753 y domicilio en plaza de la Malagueta nº2, Edificio Horizonte, Planta Baja. 29016. Málaga. Tfno. 952224225, Fax 952222318.

El Arquitecto redactor del proyecto es Angel Asenjo Díaz, Colegiado nº67 del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga.

#### 0.4. JUSTIFICACIÓN DE SU PROCEDENCIA.

Se justifica la redacción del presente documento, por considerar que estos terrenos constituyen una pieza clave para completar la trama urbana de la ciudad, en su crecimiento hacia el Oeste, tras la generación de nuevas necesidades de suelo edificable de carácter logístico.


Es decir, debe considerarse que este Sector, constituye por su propia ubicación, un elemento de singular importancia para la configuración de la imagen de la ciudad, como complemento de la trama urbana consolidada de la zona, dado que se trata de un suelo vacante junto a zonas consolidadas de edificación con claro carácter Logístico, y se ubica junto a una de las principales arterias de comunicación de la ciudad como es la Autovía del Guadalhorce.

#### 0.5. CONCLUSIONES.

Recogiendo los antecedentes expuestos, se procede a la redacción del presente Texto Refundido Junio 2023 del Plan Parcial de Ordenación del Sector de Actuación SUS-T.2 "ZOCUECA OESTE" para adaptar sus determinaciones al Documento de la Revisión-Adaptación Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga, que se conforma como el origen del desarrollo urbanístico de estos terrenos y, en consecuencia, de los instrumentos exigibles de planeamiento, que deben ser el soporte de su futura ordenación.

Málaga, Junio de 2023

Fdo.: ÁNGEL ASENJO DÍAZ.  
Arquitecto Director.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Hoy y Asociados, S.L.P.	Firmado	07/03/2024 11:16:21	
<b>Observaciones</b>	a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España	<b>Página</b>	20/101	
<b>Url De Verificación</b>	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==			
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

# 1. Memoria Informativa.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Proy. Asociados de Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.	Firmado	07/03/2024 11:16:21
<b>Observaciones</b>	a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España	<b>Página</b>	21/101
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



**1. ÍNDICE DE LA MEMORIA INFORMATIVA.**

1.1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.....	23
1.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.....	23
1.3. CARACTERÍSTICAS DEL TERRITORIO.....	24
1.4. USOS ACTUALES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.....	25
1.5. AFECCIONES Y SERVIDUMBRES.....	26
1.6. MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA.....	27
1.7. CONCLUSIONES.....	28

<b>Código Seguro De Verificación</b>	xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Hija Asociada de Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.	Firmado	07/03/2024 11:16:21
<b>Observaciones</b>	a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España	<b>Página</b>	22/101
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



## 1. MEMORIA INFORMATIVA.

### 1.1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.

Los terrenos ordenados del Sector de Actuación SUS-T.2 "Zocueca Oeste" del Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga, tienen una clara función de ampliación de la trama urbana de la zona donde se ubican, actualmente destinada a usos de tipo logístico y situados al Oeste del término municipal de Málaga.

La superficie total de este Sector de Actuación, que mediante el presente documento se ordena, como desarrollo de las previsiones del Plan General de Málaga, según medición topográfica reciente, es de **164.804 m<sup>2</sup>**, a efectos de cálculo de reservas y aprovechamientos urbanísticos. Esta superficie total, sumada a la superficie ocupada por el Dominio Público Hidráulico y Zona de Servidumbre del embovedado del arroyo del Prado Jurado, correspondiente a 7.029,00 m<sup>2</sup> y al Dominio Público de la carretera A 7054, correspondiente a 4.521,00 m<sup>2</sup>, da lugar a un ámbito de actuación total del Plan Parcial de 176.354 m<sup>2</sup>.

Los terrenos que conforman este sector se sitúan en la franja existente entre la Autovía del Guadalhorce y el trazado ferroviario de la Línea Málaga-Córdoba, al Norte de los Mercados Centrales de Abastecimiento (Mercamálaga), y están atravesados por la carretera A-7054, que une Málaga y Campanillas. Dentro de su delimitación, se ubica una instalación logística actualmente en desuso correspondiente al Almacén de Distribución de Gas Butano, así como otra, en explotación, correspondiente al Centro Logístico de Distribución LIDL.

Linda al Norte con franja de expropiación de la Autovía del Guadalhorce, al Este con Sector SUS-T.3 "Zocueca Este" y Sistema General SG-T.1 "Mercado de Abastos" del Documento de Revisión del PGOU de Málaga, al Sur con carretera de acceso al Club de Golf Guadalhorce que separa estos terrenos de los Mercados Centrales de Abastecimiento (Mercamálaga), y al Oeste con Sector de Actuación SUS-T.1 "Santa Matilde" del Documento de Revisión del PGOU de Málaga.

### 1.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

La estructura de propiedad de los terrenos queda configurada según el siguiente cuadro:

Código Seguro De Verificación	xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Hija Asociada de Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.	Firmado	07/03/2024 11:16:21
Observaciones	a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España	Página	23/101
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



PARCELA	PROPIETARIO	SUPERFICIE	%
1.a	LIDL SUPERMERCADOS, S.A.U.	54.268 m <sup>2</sup>	32,93%
1.b	LIDL SUPERMERCADOS, S.A.U.	24.936 m <sup>2</sup>	15,13%
1.c	LIDL SUPERMERCADOS, S.A.U.	13.556 m <sup>2</sup>	8,23%
2	ZOCUECA, S.L.	27.642 m <sup>2</sup>	16,77%
3.a	LIDL SUPERMERCADOS, S.A.U.	18.563 m <sup>2</sup>	11,26%
3.b	FAMILIA SERRA VEGA	4.105 m <sup>2</sup>	2,49%
4	LIDL SUPERMERCADOS, S.A.U.	17.637 m <sup>2</sup>	10,70%
5	FAMILIA SERRA MARTÍN	4.098 m <sup>2</sup>	2,49%
<b>TOTAL SECTOR SUS-T.2 "ZOCUECA OESTE" (*)</b>		<b>164.804 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00%</b>
DOMINIO PÚBLICO CARRETERAS		4.521 m <sup>2</sup>	-
DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO		7.029 m <sup>2</sup>	-
<b>TOTAL ÁMBITO DE ACTUACIÓN</b>		<b>176.354 m<sup>2</sup></b>	-

(\*): Total contabilizable a efectos de reservas y aprovechamientos

### 1.3. CARACTERÍSTICAS DEL TERRITORIO.

El objeto del presente apartado es la descripción de las características actuales del territorio en sus aspectos topográficos y climatológicos. Estos, en líneas generales son los siguientes:

#### a) Topográficas del terreno.

Se trata de terrenos que presentan una topografía plana con sensible caída hacia el río Guadalhorce que, con el tratamiento adecuado de urbanización resultará apta para el uso Logístico, por sus características topográficas, por su emplazamiento de inmejorable accesibilidad y por su excepcional interrelación con el resto de la ciudad.

Por tanto, no ofrece aspectos singulares que puedan dificultar la ejecución de las infraestructuras previstas.

#### b) Climatológicas del entorno.

En cuanto a temperaturas, la nota más destacada de la zona es la poca amplitud térmica, predominando una relativa suavidad de las temperaturas.

Las precipitaciones se caracterizan por una gran irregularidad que es manifiesta tanto en sus periodos como en su duración e intensidad.

En cuanto a la insolación, el municipio de Málaga disfruta de unas 2.820 horas de sol al año. Por término medio, se puede decir que 140 días se presentan totalmente despejados, en 180

Código Seguro De Verificación	xxWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Hoy Asociados en Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.	Firmado	07/03/2024 11:16:21
Observaciones	a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España	Página	24/101
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xxWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xxWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





días se alternan nubes y claros y solamente 45 días el cielo puede aparecer totalmente encapotado y permanecer así todo o la mayor parte del día.

En relación a los vientos, cabe reseñar que los vientos más frecuentes son los de componente NW en invierno y SE en verano, no siendo ningunos de ellos especialmente fuertes.

Debido fundamentalmente a la proximidad del mar, la humedad relativa es algo importante, situándose alrededor del 60 % anual por término medio.

#### c) Vegetación Existente y Paisaje.

La vegetación es prácticamente nula, y se localiza muy dispersa en el ámbito del sector siendo en general de monte bajo, sin mayor concentración de especies. Por tanto, el soporte del paisaje lo constituye la propia topografía, prácticamente plana, con escasa pendiente, y sin ningún elemento paisajístico digno de mención.

#### d) Arroyo del Prado Jurado.

El sector de actuación SUS-T.2 "Zocueca-Oeste" se encuentra atravesado en sentido norte sur por las obras de embovedado del arroyo del Prado Jurado, para cuya ejecución se tramitó ante la Agencia Andaluza del Agua un Proyecto de Embovedado de un tramo del arroyo del que adjuntamos copia como Anejo C.1 a este Plan Parcial, así como un documento complementario en el que se determina el Dominio Público Hidráulico del citado arroyo, que adjuntamos como Anejo C.2, obteniendo la preceptiva autorización para su ejecución, de lo que adjuntamos copia como Anejo C.3. La delimitación del Dominio Público Hidráulico y su zona de servidumbre queda reflejada en los planos de información del presente documento cuya superficie ha sido detrída de la superficie del sector a efectos de cálculo reservas y aprovechamientos, conforme a la Normativa vigente.

#### e) Carretera A-7054.

El sector de actuación SUS-T.2 "Zocueca-Oeste" se encuentra atravesado por la carretera A-7054 cuya titularidad ostenta la Junta de Andalucía constituyendo dominio público viario por lo que su superficie también ha sido detrída de la superficie del sector a efectos de cálculo de reservas y aprovechamientos.

### 1.4. USOS ACTUALES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

Como ya hemos indicado en la introducción al presente documento reformado, este Sector de Actuación está parcialmente consolidado, tanto en su edificación, en el que se ubica el indicado Centro Logístico que actualmente tiene una superficie construida de 34.335,51 m<sup>2</sup>, como en relación a las obras de urbanización, ya que se encuentran ejecutados la

Código Seguro De Verificación	xzWG5EdKyZOQNU/FxyzZtQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Hoy Asociados en Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.	Firmado	07/03/2024 11:16:21
Observaciones	a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España	Página	25/101
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZOQNU/FxyzZtQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZOQNU/FxyzZtQ==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



semisección del vial correspondiente al Sistema General SG-T.4, situado al Oeste de esta ordenación, así como el vial de servicio anexo al mismo dentro del Sector SUS-T.2 y la conexión de este con el Camino de Cártama, y el encauzamiento del Arroyo Prado Jurado, que en su día se ejecutó conforme al "Proyecto de Embovedado de un tramo del arroyo del Prado Jurado en el sector SUNP-T.2(a) "Zocueca I" del PGOU de Málaga", que fue aprobado con fecha 22.12.2006 por la Agencia Andaluza del Agua de la Consejería de Medio Ambiente que posteriormente recepcionó las obras ejecutadas en la forma precedente. También se encuentran ejecutadas las instalaciones eléctricas, de suministro de agua y de saneamiento y pluviales exigibles para el adecuado funcionamiento del conjunto, así como la Rotonda situada en la intersección de la carretera de Málaga a Campanillas (A-7054) que atraviesa este Sector, con el Camino de Cártama (acceso al Golf Guadalhorce), fuera de los terrenos de esta ordenación, que fue proyectada para articular los tráficos de esta Carretera Comarcal y sus conexiones hacia el Sector PA-T.6 "Trévez", por donde esta zona logística se conecta con la Autovía A7 y, hacia Mercamálaga y Urbanización del Guadalhorce, por donde la sociedad LIDL Supermercados, SAU desarrolla y desarrollará su actividad empresarial, con independencia de que, en su día, se pueda conectar directamente con la Autovía del Guadalhorce (A-357) situada al norte de esta ordenación.

Dentro de la delimitación del sector, se encuentra en la actualidad una instalación logística correspondiente a un Almacén de Distribución de Gas Butano, actualmente en desuso, así como otra también en explotación, correspondiente al Centro Logístico de Distribución LIDL. Igualmente, se encuentra una plataforma de almacenamiento de grúas, actualmente también se encuentra en desuso.

El resto de los terrenos no ocupados por las anteriores instalaciones permanecen sin uso específico, en estado de abandono, con presencia de zonas colonizadas de erial.

En lo referente a las redes de infraestructuras de abastecimiento de servicios urbanos, dado que existen en las proximidades conducciones aéreas y enterradas de todos los servicios necesarios, no existen impedimentos para realizar las correspondientes conexiones previa consulta a las compañías suministradoras de estos servicios.

### 1.5. AFECCIONES Y SERVIDUMBRES.

El ámbito del presente Plan Parcial se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales y sometido a las afecciones acústicas correspondientes al Aeropuerto de Málaga.

Por otra parte, este sector se encuentra atravesado por la carretera autonómica A-7054 por lo que resulta de aplicación la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, que establece las determinaciones en cuanto a las zonas de protección de esta carretera, lo que queda grafiado en los planos del presente Plan Parcial.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Hoy Asociados en Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.	Firmado	07/03/2024 11:16:21
<b>Observaciones</b>	a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España	<b>Página</b>	26/101
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Además, el sector de actuación SUS-T.2 "Zocueca-Oeste" se encuentra atravesado en sentido norte sur por las obras de embovedado del arroyo del Prado Jurado. La delimitación del Dominio Público Hidráulico y su zona de servidumbre queda reflejada en los planos de del presente documento cuya superficie ha sido detráida de la superficie del sector a efectos de cálculo reservas y aprovechamientos, conforme a la Normativa vigente.

Estas servidumbres y limitaciones quedan reflejadas en el plano *1.5. Afecciones y Protecciones*.

## 1.6. MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA.

### A) LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA.

Las determinaciones que han constituido la base para el desarrollo del presente Plan Parcial de Ordenación son las contempladas en el Título I, Capítulo II de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, que de forma específica quedan definidas en el artº 13, en el que se hace referencia a las determinaciones que han de contener los Planes Parciales, que de forma resumida se exponen a continuación:

- a. Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y enlaces con el sistema general de comunicaciones.
- b. Delimitación de zonas de ordenación, con asignación de usos pormenorizados y tipologías edificatorias, y su regulación mediante ordenanzas.
- c. Fijación de superficie y características de reservas para dotaciones, incluidas las relativas a aparcamientos.
- d. Trazado y características de las galerías y redes propias del sector, de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones, gas natural, etc.
- e. Plan de Etapas.
- f. Evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización, y en su caso de las dotaciones.

Todo ello se detalla a lo largo del desarrollo del presente trabajo, incluido en los distintos apartados del mismo y recogido de forma sistemática.

Los módulos de equipamiento se ajustan a lo previsto en el Artículo 17 de la LOUA de la forma siguiente:

"Las reservas para dotaciones serán, en suelo con uso característico industrial, entre el catorce y el veinte por ciento de la superficie del sector, debiendo destinarse como mínimo el diez por ciento de la superficie del sector a parques y jardines y, además,

Código Seguro De Verificación	xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Hija Asociada de Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.	Firmado	07/03/2024 11:16:21
Observaciones	a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España	Página	27/101
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable".

## B) REGLAMENTOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA Y DE PLANEAMIENTO.

Asimismo, de conformidad con la Disposición Derogatoria de la Ley del Suelo Andaluza, se han tenido en cuenta de forma supletoria y en todo lo compatible con la LOUA, las disposiciones del RD 2159/1978, de 23 de Junio (Reglamento de Planeamiento) y del RD 3288/1978, de 25 de Agosto (Reglamento de Gestión Urbanística).

## C) DOCUMENTO DE LA REVISIÓN-ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MÁLAGA.

El Documento de la Revisión-Adaptación del PGOU de Málaga aprobado definitivamente, incluye estos terrenos en el Sector de Actuación de Suelo Urbanizable Sectorizado SUS-T.2 "Zocueca Oeste". En la ficha de Características del Sector se establecen las siguientes características generales:

Superficie bruta total:	176.985,70 m <sup>2</sup> s
Edificabilidad Global:	0,35 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Edificabilidad Total:	61.945,00 m <sup>2</sup> t
Uso Global:	Productivo Logístico
Sistema de Actuación:	Compensación
Tipologías de Referencia:	PROD-3b, PROD-2, CO
Alturas Máximas:	PB+1 / PB+2
Usos Permitidos:	Productivo Logístico, Productivo Industrial, Comercial.


Estas características constituyen la base de desarrollo del presente Plan Parcial de Ordenación.

## 1.7. CONCLUSIONES.

Estas características urbanísticas, así como los antecedentes expuestos anteriormente, constituyen la base de desarrollo del presente Plan Parcial de Ordenación del Sector de Actuación SUS-T.2 "ZOCUECA OESTE" del Documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga, permitiendo establecer el adecuado marco reglado para el desarrollo de estos terrenos.

Málaga, Junio de 2023.

Fdo.: ÁNGEL ASENJO DÍAZ.  
Arquitecto Director.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	xxWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Hija Asociada de Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.	Firmado	07/03/2024 11:16:21	
<b>Observaciones</b>	a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España	<b>Página</b>	28/101	
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xxWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xxWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==</a>			
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

## 2. Memoria Justificativa.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Proy. Asociados en Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.	Firmado	07/03/2024 11:16:21
<b>Observaciones</b>	a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España	<b>Página</b>	29/101
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



## 2. ÍNDICE DE LA MEMORIA JUSTIFICATIVA.

2.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE ACTUACIÓN.....	31
2.2. CRITERIOS DE ACTUACIÓN.....	31
2.3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.....	31
2.4. ZONIFICACIÓN.....	33
2.5. DENSIDADES Y VOLÚMENES RESULTANTES.....	35
2.6. JUSTIFICACIÓN DE RESERVAS.....	35
2.6.1. ÁREAS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS.....	35
2.6.2. APARCAMIENTOS.....	36
2.7. COMPARACIÓN DE CARACTERÍSTICAS PGOU.....	38
2.8. CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS.....	38
2.9. JUSTIFICACIÓN DE AFECCIONES ACÚSTICAS Y AERONÁUTICAS.....	39
2.10. DIVISIÓN EN UNIDADES DE EJECUCIÓN.....	40
2.11. INFRAESTRUCTURAS PROYECTADAS.....	40
2.12. IDENTIFICACIÓN DE PROPIETARIOS.....	46
2.13. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD/CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN.....	49
2.14. MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.....	49
2.15. COMPROMISOS A CONTRAER ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO Y LOS PROPIETARIOS.....	49
2.16. COMPROMISO DE URBANIZACIÓN.....	50
2.16.1. EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.....	50
2.16.2. CESIÓN DE SUELO Y SERVICIOS.....	50
2.16.3. CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.....	50
2.17. GARANTÍAS DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS.....	52
2.18. MEDIOS ECONÓMICOS.....	52
2.19. ESTUDIO DE APROVECHAMIENTOS DEL SECTOR.....	52
2.20. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN.....	53
2.21. CUADROS RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS.....	53
2.22. CONCLUSIONES.....	54

<b>Código Seguro De Verificación</b>	xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Hoy Asociados en Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.	Firmado	07/03/2024 11:16:21
<b>Observaciones</b>	a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España	<b>Página</b>	30/101
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



## 2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

### 2.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE ACTUACIÓN.

El ámbito sobre el que se desarrolla el presente Plan Parcial de Ordenación comprende los terrenos del Sector de Actuación SUS-T.2 "**ZOCUECA OESTE**" del Documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga y su delimitación se ajusta a la definida en dicho documento.

La superficie total del ámbito de este Sector de Actuación, que mediante el presente documento se ordena es, según la Ficha de Características del PGOU, de 176.985,70 m<sup>2</sup>, si bien la medición real que resulta según levantamiento topográfico reciente, una vez excluida la superficie del Arroyo Prado Jurado y el Dominio Público de la carretera A-7054, es de **164.804 m<sup>2</sup>**, por lo que se adopta esta cifra como superficie total del sector.

La delimitación física se produce al Norte con franja de expropiación de la Autovía del Guadalhorce, al Este con Sector SUS-T.3 "Zocueca Este" y Sistema General SG-T.1 del Documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga, al Sur con carretera de acceso al Club de Golf Guadalhorce que separa estos terrenos de los Mercados Centrales de Abastecimiento (Mercamálagá), y al Oeste con Sector de Actuación SUS-T.1 "Santa Matilde" del Documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga.

### 2.2. CRITERIOS DE ACTUACIÓN.

Se pretende tener como objetivo básico, la creación de un núcleo urbanizado para la implantación del uso productivo servido por sus correspondientes equipamientos, adaptando las asignaciones de uso del suelo a los contenidos de la LOUA, así como al Documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga.

El criterio de ordenación seguido se apoya en las determinaciones de dicho documento de planeamiento general en cuanto a la implantación de usos, trazado y conexiones generales de la trama viaria, garantizando el crecimiento uniforme de la ciudad.

### 2.3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.

Como ya se ha indicado, el presente Plan Parcial de Ordenación, toma como base de partida la ordenación definida en el Documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga para este Sector de Actuación, en cuanto a los elementos básicos de delimitación del sector, estructura urbana y zonificación básica.

Código Seguro De Verificación	xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Hoy Asociados en Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.	Firmado	07/03/2024 11:16:21
Observaciones	a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España	Página	31/101
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Tomando en consideración las determinaciones que el Plan General atribuye a los terrenos en estudio, es necesario ejecutar, como servicios de interés general para la ciudad, las conexiones viarias con la urbanización colindante, así como la ordenación de las zonas verdes del Sector.

Los terrenos ordenados constituyen una pieza clave en el desarrollo de la zona donde quedan enclavados, en una zona de suelos urbanizables consolidados o en vías de consolidación, con lo que se completa y complementa la trama urbana de dicha zona.

La ordenación propuesta tiene relación directa con la Autovía del Guadalhorce, situada al Norte, desde la cual se accede directamente, mediante el nuevo nudo de acceso planteado en el Documento de Revisión del PGOU de Málaga, que se ubica en la esquina Noroeste de este sector.

En cuanto a la ordenación prevista por el Documento de Revisión del PGOU de Málaga, al verse afectado en su zona norte por la línea de no edificación correspondiente a la Autovía del Guadalhorce y al nudo de acceso, y su zona de no edificación, así como por la carretera A-7054, ha sido necesario el ajuste en la disposición de las parcelas, ya que la parcela de uso productivo situada más al Noroeste resulta de difícil aprovechamiento debido a la configuración resultante de la misma, de forma que no se podría materializar toda la edificabilidad de acuerdo con la condiciones de ordenación determinadas por la ordenanza de este uso.

Por otra parte, como se ha expuesto con anterioridad, el Sector actualmente se encuentra atravesado por la carretera autonómica A-7054, con sus correspondientes afecciones, que queda excluida del ámbito del mismo, lo que es acorde a lo requerido en el informe de fecha 11.03.2022 emitido por el Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de Málaga de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio.

En el PGOU de Málaga vigente esta afección desaparece al haberse trazado una trama viaria distinta superpuesta sobre esta carretera, que dejará de existir por la ejecución de las obras de urbanización de esta ordenación y de los sectores colindantes al Este de la misma. La permanencia de esta carretera que actualmente tiene una franja de protección de 25 metros, que es inedificable, ha de ser respetada hasta que esta carretera sea sustituida por la red viaria recogida en el PGOU de Málaga vigente. Ante esta situación de transitoriedad y al objeto de poder actuar a corto plazo, se ha optado por una solución que entendemos, es la más adecuada en este momento, pues respeta la actual titularidad de esta carretera hasta que pase a ser de titularidad municipal.

Por estas circunstancias, en este proyecto hemos optado por una solución para el desarrollo de esta ordenación que respeta, mediante la implantación de los espacios libres, las zonas de influencia de la actual carretera, desarrollándolas de forma paralela al trazado de la actual

<b>Código Seguro De Verificación</b>	xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Hoy Asociados en Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.	Firmado	07/03/2024 11:16:21
<b>Observaciones</b>	a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España	<b>Página</b>	32/101
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





carretera y respetando su funcionalidad hasta el momento en que pase a ser de titularidad municipal, lo que se lleva a cabo proyectando una ordenación compatible con las exigencias antes indicadas y con las determinaciones del PGOU de Málaga, de forma que, cuando los terrenos de esta carretera pasen a ser de titularidad municipal y formar parte de la ordenación de este Sector de Actuación conforme a lo previsto en el PGOU, esto se produzca de forma natural, incorporando la red viaria establecida en las correspondientes fases de ejecución de las obras de urbanización y dando continuidad a las zonas verdes del sector (V.2.1-V.2.2 y V.3.1-V.3.2), como queda recogido en el apartado 4.- *Plan de Etapas*.- del presente documento.

Además, se propone la implantación de una rotonda en el extremo noreste del sector en la que se hacen coincidir las circulaciones provenientes de la carretera A-7054 con la nueva estructura viaria que se desarrolla en este planeamiento, garantizando el perfecto funcionamiento de las diferentes circulaciones concurrentes en la misma y la seguridad vial.

Esta solución se posibilita por el hecho de que este documento plantea acumular un mayor techo edificable en la parcela L de uso logístico, en la que actualmente se encuentra el centro logístico de la sociedad LIDL Supermercados, SAU en esta ciudad, zonificando el resto de las parcelas con uso productivo, comercial y de equipamiento en la zona no afectada por la carretera A-7054.

Actualmente, el acceso al Centro de Distribución de LIDL SUPERMERCADOS, SAU, se realiza a través del vial Oeste del Sector, coincidiendo el acceso norte con el trazado de la rotonda prevista al Noroeste del Sector. Una vez se ejecute esta rotonda la entrada a este centro de distribución deberá trasladarse para no interferir en la circulación de la misma.

La ordenación es de uso logístico-productivo y de tipo aislado, con una altura de PB+1 y PB+2.

Las Zonas Verdes se concentran en la zona próxima a la Autovía del Guadalhorce, creando una zona de transición entre las parcelas edificables y dicha arteria de comunicación.

De esta forma, se propone crear un conjunto edificatorio de marcado carácter logístico-productivo, capaz de dar respuesta a un déficit existente en la ciudad, en cuya urbanización se sostenga un nivel adecuado de calidad, posibilitando su posterior mantenimiento de la mejor forma posible para la futura vida de la urbanización.

## 2.4. ZONIFICACIÓN.

Las distintas zonas previstas dentro de la ordenación, de acuerdo con los usos a que se destinan las parcelas definidas por el presente documento, son las que se indican a continuación, descritas en los apartados siguientes:

<b>Código Seguro De Verificación</b>	xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Hija y Asociados en Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.	Firmado	07/03/2024 11:16:21
<b>Observaciones</b>	a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España	<b>Página</b>	33/101
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- Logístico (L)
- Productivo (P)
- Comercial (CO)
- Sistema Técnico (ST)
- Áreas Libres (V)
- Equipamiento Público (SIPS)
- Viario

Y las características de cada una de ellas son las que se detallan a continuación:

#### **LOGÍSTICO (L).**

Comprende esta zona la parcela situada al Oeste de esta ordenación, destinada a actividades productivas de tipo Logístico, con una altura máxima de edificación de planta baja más una planta alta (PB+1).

#### **PRODUCTIVO (P).**

Comprende esta zona la parcela situada al Este de esta ordenación, destinada a actividades productivas de tipo industrial, con una altura máxima de edificación de planta baja más dos plantas altas (PB+2).

#### **SISTEMAS TÉCNICOS (ST).**

Comprende esta zona las parcelas destinadas a elementos técnicos de las infraestructuras de suministro del sector (centros de transformación).

#### **EQUIPAMIENTO PÚBLICO (SIPS).**

Comprende la parcela situada al este de la ordenación, destinada al uso de equipamiento comunitario en su modalidad de Servicios de Interés Público y Social, con una altura de la edificación de Planta baja más una planta alta (PB+1).

#### **VERDE (V).**

Comprende dos parcelas dedicadas al uso de Áreas Libres Públicas, que se sitúan en la zona norte del sector, relacionadas entre sí formando un sistema de áreas libres homogéneo, que a su vez completa la ordenación del sector. Tendrá esta zona el tratamiento adecuado en el posterior Proyecto de Urbanización, ordenándose conforme a los criterios municipales al respecto.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	xxWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Hija Asociada en Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.	Firmado	07/03/2024 11:16:21
<b>Observaciones</b>	a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España	<b>Página</b>	34/101
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xxWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xxWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



**VIALES.**

Comprende el suelo destinado al uso de circulaciones rodadas y peatonales.

**2.5. DENSIDADES Y VOLÚMENES RESULTANTES.**

Como resultado de la ordenación proyectada, dentro del presente Plan Parcial de Ordenación, se obtienen los valores característicos que se recogen en el siguiente cuadro:

**CUADRO DE ZONIFICACIÓN**

ZONA	USO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	T.EDIFICABLE (m <sup>2</sup> t)
L	LOGÍSTICO	75.420	0,59	44.335,51
P	PRODUCTIVO	8.051	0,74	5.929,06
CO	COMERCIAL	10.074	0,74	7.416,83
Total Aprovechamiento Bruto del Sector				<b>57.681,40</b>
ST	SISTEMAS TÉCNICOS	206	---	---
SIPS	EQUIPAMIENTO PÚBLICO	6.935	0,75	5.201,25
V	AREAS LIBRES PÚBLICAS	33.507	---	---
VIALES		30.611	---	---
<b>TOTAL SECTOR SUS-T.2 "ZOCUECA OESTE"</b>		<b>164.804</b>		<b>57.681,40</b>

El índice de edificabilidad bruta lucrativa de este sector, en relación con la superficie contabilizable a efectos de aprovechamiento, resulta ser de:

$$57.681,40 \text{ m}^2\text{t.} / 164.804 \text{ m}^2\text{s} = 0,35 \text{ m}^2\text{t/m}^2\text{s.}$$

**2.6. JUSTIFICACIÓN DE RESERVAS.****2.6.1. Áreas Libres y Equipamientos.**

A continuación, realizamos la justificación de las dotaciones proyectadas, tomando como referencia en primer lugar lo exigido en el Reglamento de Planeamiento, y a continuación el Art. 17 de la LOUA, para un USO INDUSTRIAL, a efectos de reservas:

Código Seguro De Verificación	xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Hija Asociada en Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.	Firmado	07/03/2024 11:16:21
Observaciones	a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España	Página	35/101
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



RESERVAS	REGLAMENTO PLANEAMIENTO		LOUA		PPO	
	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>
ÁREAS LIBRES	10% sup	16.480	10%	16.480	20,33	33.507 (*)
SIPS	4% sup	6.592	4%-10%	6.592 a 16.480	4,21%	6.935

(\*) Del total de áreas libres ordenadas, que totalizan una superficie 33.507 m<sup>2</sup>, no computan a efectos de reservas por no cumplir lo establecido en el artículo 4 del Anexo al Reglamento de Planeamiento, las parcelas V.2.1, con una superficie de 645 m<sup>2</sup>s inferior al mínimo requerido de 1.000 m<sup>2</sup>, y V.3.2, con una superficie de 1.030 m<sup>2</sup>, no puede inscribirse en ambas un círculo de 30 m de diámetro, por lo que la superficie computable a efectos de reservas resulta ser 31.832 m<sup>2</sup>, superior al mínimo exigido.

## 2.6.2. Aparcamientos.

Justificamos, por una parte, la dotación mínima de aparcamientos en viario público establecida en la LOUA, que resulta ser de 0,5-1 plazas por cada 100 m<sup>2</sup>t y, por otra parte, la dotación de aparcamientos establecida en la Normativa del Documento de Revisión del PGOU de Málaga, que resulta ser de 1,5 plazas por cada 100 m<sup>2</sup>c al interior de parcelas y de 0,5-1 plazas anejas a la red viaria:

a) **LOUA.** Dotación de aparcamientos en viario público (uso industrial):

Entre 0,5 y 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup>t = Entre **288 y 576 plazas**

El Plan Parcial prevé una dotación de aparcamientos en los viales de la ordenación incluidos en la delimitación del sector de **312 plazas**, superior al mínimo exigido. Estas plazas situadas al interior del sector, sumadas a las que se encuentran en los tramos de vial coincidentes con dominio público hidráulico y dominio público de carreteras que contabilizan 94 plazas, hacen un total de 406 plazas situadas en viario público.

b) **PGOU.** Dotación de aparcamientos en suelo urbanizable en el interior de parcelas:

1,5 x 57.681,40 / 100 = 865 plazas

Dotación total de aparcamientos, al interior de parcelas por usos, según PGOU:

Al interior parcelas uso Logístico	(1 plaza/80 m <sup>2</sup> c)	=	554 plazas
Al interior parcelas uso Productivo	(1 plaza/80 m <sup>2</sup> c)	=	74 plazas(*)
Al interior parcelas uso Comercial	(1 plaza/25 m <sup>2</sup> c)	=	297 plazas
Al interior parcela uso Equipamiento	(1 plaza/100 m <sup>2</sup> c)	=	52 plazas
<b>Total aparcamientos interior de parcelas</b>		<b>=</b>	<b>977 plazas</b>

Código Seguro De Verificación	xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Hija Asociada en Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.	Firmado	07/03/2024 11:16:21
Observaciones	a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España	Página	36/101
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



(\*) La Normativa determina, para parcelas en las que no se establezca una discriminación entre actividades logísticas e industriales, un estándar de 1 plaza/80 m<sup>2</sup> (art. 12.2.39 del Título XII de las Ordenanzas del Documento de Revisión del PGOU de Málaga). Es de aplicación a las parcelas de uso Productivo de este Plan Parcial la normativa relativa a las subzonas PROD-3b, en la que se establece la posibilidad de existencia en un mismo edificio de usos industriales, logísticos y empresariales, por tanto, entendemos que es de aplicación el estándar de 1 plaza/80 m<sup>2</sup>.

Con lo cual, la dotación total de plazas de aparcamiento del sector es de:

Total plazas en viario público	=	312 plazas
Total plazas al interior de parcelas	=	977 plazas
<b>Total plazas de aparcamiento del sector</b>	<b>=</b>	<b>1.289 plazas</b>

Lo que resulta superior al mínimo exigido en la LOUA así como en la Normativa del PGOU.

De acuerdo con el Artº. 35.1. de la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados, deberá reservarse como mínimo una plaza para personas con movilidad reducida por cada cuarenta plazas o fracción, lo que arroja la cantidad de 8 plazas (312 plazas/40). El presente Plan Parcial reserva 12 plazas para personas con movilidad reducida situadas en la red viaria al interior del sector, ubicadas lo más próximas posible a los puntos de cruce entre los itinerarios peatonales accesibles y los itinerarios vehiculares, preferentemente en superficies horizontales o de escasa pendiente, garantizando el acceso desde la zona de transferencia hasta el itinerario peatonal accesible, de forma autónoma, exenta de obstáculos y segura, tal y como determina la indicada Orden en su Artº. 35.2. Han sido grafiadas estas plazas de acuerdo con las dimensiones mínimas que esta normativa establece, de 5,00 m de longitud x 2,20 m de ancho que, además, disponen de una zona de aproximación y transferencia posterior de anchura igual a la de la plaza y una longitud mínima de 1,5 m.

Por otra parte, serán de aplicación los artículos 29 y 30 del 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.

Por tanto, queda justificado el cumplimiento de las reservas mínimas de aparcamiento establecidas por la LOUA así como por la Normativa del PGOU, Decreto 293/2009, de 7 de julio y Orden TMA/851/2021.

Código Seguro De Verificación	xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Hija Asociada de Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.	Firmado	07/03/2024 11:16:21
Observaciones	a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España	Página	37/101
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



## 2.7. COMPARACIÓN DE CARACTERÍSTICAS PGOU.

A continuación, se relacionan los saldos referentes a la comparación de los parámetros urbanísticos, así como los usos y reservas fijados por el PGOU de Málaga, y los contenidos en el presente Plan Parcial de Ordenación.

SECTOR DE ACTUACIÓN SUS-T.2 "Zocueca Oeste"	DOCUMENTO DE REVISIÓN DEL PGOU	PPO
SUPERFICIE SECTOR	176.985,70 m <sup>2</sup> s	164.804,00 m <sup>2</sup> s
EDIFICABILIDAD BRUTA	0,35 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	0,35 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
USO	PROD. LOGISTICO	PROD. LOGISTICO
ORDENANZAS	PROD-2, PROD-3b, CO	PROD-2, PROD-3b, CO

Como puede apreciarse, los parámetros propuestos, se adecuan a los del Documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga.

## 2.8. CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS.

Como consecuencia de la ordenación proyectada dentro del presente Plan Parcial, deberán efectuarse a favor del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, las cesiones relacionadas a continuación:

### - CESIÓN DE APROVECHAMIENTO.

A través del correspondiente Proyecto de Reparcelación, se reservará el suelo necesario para contener el aprovechamiento de cesión.

### - ZONA VERDE PÚBLICA.


Serán de cesión las parcelas de zona verde, con una superficie de 33.507 m<sup>2</sup>.

### - ZONA EQUIPAMIENTO.

Será de cesión la parcela calificada como equipamiento público (SIPS), con una superficie total de 6.935 m<sup>2</sup>.

### - VIALES.

Se cederá la totalidad del suelo destinado a los viales dentro del Sector de Actuación, alcanzando un total de 30.611 m<sup>2</sup>.

Código Seguro De Verificación	xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Hoya Asociados en Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.	Firmado	07/03/2024 11:16:21	
Observaciones	a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España	Página	38/101	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

## 2.9. JUSTIFICACIÓN DE AFECCIONES ACÚSTICAS Y AERONÁUTICAS.

Son de aplicación a este planeamiento las determinaciones del Plan Director del Aeropuerto de Málaga aprobado por Orden Ministerial FOM/2615/2006 de 13 de Julio. Estas determinaciones afectan a este Plan Parcial en cuanto a la determinación de los diferentes usos previstos en la ordenación urbanística definida en el mismo.

En cuanto a los límites de ruido aplicables, el Plan Director del Aeropuerto de Málaga, considera "*incompatibles los nuevos usos residenciales, dotacionales, educativos y sanitarios, así como las modificaciones de estos usos que aumenten el número de personas afectadas, en los terrenos afectados por las curvas isófonas  $Leq_{día}$  60dB(A) -  $Leq_{noche}$  50dB(A)*".

El presente documento, en el plano denominado *I.6.- Afecciones y Protecciones*, quedan reflejadas las curvas isófonas del Plan Director del Aeropuerto de Málaga y, como puede comprobarse ninguno de los usos previstos en este planeamiento se encuentran entre los considerados como incompatibles por el indicado Plan Director, y son los siguientes:

Uso Logístico (L); Uso Productivo (P); Uso Comercial (CO); Uso de Sistema Técnico (ST); Equipamiento Público (SIPS: Deportivo, Social y Comercial); Áreas Libres (V); Viario.

En cualquier caso, no resultan compatibles los usos sanitarios dentro de los SIPS previstos en este Plan Parcial.

En cuanto a limitación de alturas, como puede comprobarse en el indicado plano *I.6.- Afecciones y Protecciones*, las alturas planteadas no superan los límites establecidos en el Plan Director del Aeropuerto de Málaga.

En cualquier caso, las alturas de las edificaciones (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles remates decorativos, petos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, etc.), no pueden superar en ningún caso las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga, las cuales vienen fijadas por Real Decreto 1842/2009 de 27 de Noviembre (BOE nº 25 de 29 de Enero de 2010), y quedan reflejadas en el plano *I.6.- Afecciones y Protecciones*.

La ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores - incluidas las palas-, etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá resolución favorable por parte de la Dirección General de Aviación Civil de la Secretaría del Estado de Transportes del Ministerio de Fomento, conforme a los artículos 29 y 30 del Real Decreto, modificado por Decreto 2490/74 y por Real Decreto 1541/2003 sobre Servidumbres Aeronáuticas.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Hija y Asociados en Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.	Firmado	07/03/2024 11:16:21
<b>Observaciones</b>	a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España	<b>Página</b>	39/101
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



## 2.10. DIVISIÓN EN UNIDADES DE EJECUCIÓN.

Teniendo en cuenta las características específicas de este sector de planeamiento, las expectativas de promoción inmobiliaria que existen sobre el mismo y la estructura de propiedad, se ha procedido a delimitar **UNA UNIDAD DE EJECUCIÓN ÚNICA**, a desarrollar mediante una **ETAPA ÚNICA**.

## 2.11. INFRAESTRUCTURAS PROYECTADAS.

El presente Plan Parcial contiene los esquemas de servicios urbanísticos proyectados y que deberán ser objeto de adecuado desarrollo y definición en el Proyecto de Urbanización que habrá de redactarse como consecuencia de este documento. Los esquemas que se proponen contemplan las infraestructuras actuales y respetan las previsiones futuras con objeto de favorecer la mejor integración a las redes municipales con las previsiones planteadas para el futuro desarrollo urbano en proyecto.

En este proyecto, se completan las soluciones propuestas con el estudio que hemos realizado de perfiles, rasantes de viales, teniendo en cuenta la conexión con las calles colindantes exteriores al Sector, ejecutando la conexión con la Autovía y con la red viaria del entorno, así como con los esquemas de los servicios de aguas, de saneamiento, de electricidad, alumbrado, etc., con lo que se determina una definición del conjunto que entendemos suficiente.

No obstante, y sin perjuicio de que las determinaciones de las redes puedan ser alteradas en el Proyecto de Urbanización, definimos a continuación las características más relevantes de estos servicios.

### 1. Abastecimiento de agua.

El abastecimiento de agua se realizará a partir de la conducción de agua por gravedad existente que discurre junto a la zona sur del sector, paralelamente al camino de Cártama a Málaga (diámetro=150 mm.) desde la cual se distribuirá a través de la red proyectada. Ésta a su vez conecta anteriormente con una tubería existente de diámetro 400 mm en la rotonda situada al Este del Sector en la Avenida Ortega y Gasset.

La dotación de cálculo a considerar en el Proyecto de Urbanización, según el informe emitido por EMASA, será la de las edificaciones actuales y la suma de 3,302 l/m<sup>2</sup>c/día para las parcelas de uso productivo y sistema técnico, 3,302 l/m<sup>2</sup>c/día para las parcelas de uso de equipamiento (SIPS), y 1,2 l/m<sup>2</sup>/día para la red viaria.

Código Seguro De Verificación	xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Hija Asociada S.L. Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.	Firmado	07/03/2024 11:16:21
Observaciones	a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España	Página	40/101
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





En cuanto a la disponibilidad de recursos hídricos ésta queda debidamente justificada en informe emitido por la entidad suministradora EMASA que adjuntamos como Anejo a este documento.

Por otra parte, y de acuerdo con las consideraciones aportadas por la compañía suministradora EMASA, para conseguir la máxima eficiencia en la red, el Proyecto de Urbanización contemplará lo siguiente:

- Los diámetros utilizados en las tuberías serán de 150 mm en las que soporten hidrantes y 100 mm en el resto.
- Respecto a las válvulas, se aislarán mallas completas, no tramos de tuberías intermedios. Por tanto, habrá que prever las válvulas necesarias, colocándolas sobre las derivaciones y no sobre los tramos de los que derivan. Un número mayor de válvulas no implica un mejor funcionamiento hidráulico.
- Las nuevas mallas que se formen tienen que poderse aislar del resto de la red, y además permitir su desagüe en caso necesario, para dar cumplimiento a lo recogido en el RD 140/2003 y su transposición autonómica, Decreto 70/2009, por el que se aprueba el Reglamento de Vigilancia Sanitaria y Calidad del Agua de Consumo Humano de Andalucía. Por tanto, habrá que prever los desagües, con su válvula y en diámetro 100 mm hasta su conexión con la red de pluviales.
- Las bocas de riego no pueden estar tomadas de la red de potable, para lo que se ha trazado una red de riego independiente.
- El modelo de hidrante que se proyecte debe estar aprobado por Bomberos, y será del tipo de doble arqueta (subterráneo) con placa de señalización para no interrumpir el paso en aceras estrechas. Las acometidas de servicio de incendios deben ser en todos los casos independientes, conectadas a la red de distribución general y deberán cumplir las normas y planos de detalle aprobadas por EMASA.
- En el futuro proyecto de urbanización, las acometidas no se deberán reflejar ni, por supuesto, ejecutar hasta que se inicie la fase de edificación, y cuando se haya presentado al Departamento de Redes de EMASA los proyectos correspondientes, para que éste indique tanto diámetro de las acometidas, como ubicación de las mismas.
- El material proyectado, tanto para las tuberías como para el resto de sus elementos, será fundición dúctil de clase 40 según norma UNE EN 545/201 O y presión nominal 16 Atm. La instalación de éstas, con respecto a profundidades, distancias a otros servicios, señalización de las tuberías, etc, serán indicadas por EMASA. En todo caso, los materiales constructivos de las redes de abastecimiento se ceñirán a lo establecido en las Normas sobre materiales y proveedores de EMASA.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Hija Asociada de Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.	Firmado	07/03/2024 11:16:21
<b>Observaciones</b>	a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España	<b>Página</b>	41/101
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



## 2. Riego.

El sistema de riego a la urbanización será independiente del sistema de abastecimiento previéndose su conexión a la red de agua reciclada municipal. En tanto no se desarrolle la red de agua reciclada, dicha red deberá ser alimentada desde pozo.

La demanda estimada de volumen de depósito para riego es:

	Dotación	Volumen Riego
Verde Público	10,00 l/m <sup>2</sup>	349,78 m <sup>3</sup>
	<b>Total</b>	<b>349,78 m<sup>3</sup></b>

## 3. Saneamiento.

Para el saneamiento se adopta el sistema separativo diseñándose la red de recogida de aguas fecales independiente de la red de pluviales.

Esta red separativa se conectará al colector de 400 mm existente en Mercamálaga, mientras se ejecuta el tramo final de 500 mm proyectado.

Esta red se diseñará teniendo en cuenta unos coeficientes de escorrentía de 0,9 en viales, 0,5 en parcelas edificables y zonas verdes. La red de aguas residuales se verterá al colector por impulsión existente, en la zona sur del Sector junto a terrenos de Mercamálaga. Para el cálculo de la red de saneamiento se adoptarán idénticos caudales a los del abastecimiento de agua.


El Proyecto de Urbanización contemplará las siguientes determinaciones con objeto de conseguir la máxima eficiencia de la **Red de Saneamiento**:

- **Injerencias a las redes de saneamiento.**

Todas las injerencias que se ejecuten durante las obras de urbanización deberán dotarse de arquetas de "arranque de injerencia", que se ubicarán en zona pública, junto al límite exterior de las parcelas privadas o de las edificaciones.

Las conexiones de estas injerencias a la red de saneamiento se harán siempre a pozo. Sólo en aquellas en que por motivos técnicos esto no sea posible, se podrán hacer directamente al colector, siempre con conocimiento y aprobación de EMASA.

La profundidad de estas injerencias debe ser de tal forma que conecten como mínimo a 20 cm sobre la rasante hidráulica del colector y con un ángulo máximo de 90° (siempre a

Código Seguro De Verificación	xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Hoy Asociados en Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.	Firmado	07/03/2024 11:16:21	
Observaciones	a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España	Página	42/101	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

favor del sentido del flujo). En cualquier caso, si sobrepasan 1,20 m de profundidad la conexión solo se permitirá a pozo.

- **Caudal considerado.**

El caudal considerado debe ser el de abastecimiento de agua, mayorado por un coeficiente de 2,5, para prevenir posibles infiltraciones.

- **Velocidades.**

Las velocidades obtenidas en las comprobaciones hidráulicas con los caudales de cálculo deberán estar entre 0,50 m/seg. (para evitar sedimentaciones) y 5 m/seg (para evitar erosiones).

- **Trazado.**

La red deberá discurrir siempre por viales o terrenos públicos, de manera que sean accesibles para tareas de limpieza y mantenimiento.

Respecto al perfil longitudinal, se deberán adoptar las medidas necesarias para que ningún pozo de registro supere los 3,00 m de profundidad.

EMASA podrá autorizar en casos excepcionales profundidades mayores, previa justificación de dichas profundidades por los técnicos redactores del proyecto de urbanización.

En el caso de que la profundidad de algún pozo pueda superar los 3,00 m., estos se deberán construir con dispositivos anticáida según plano de detalle de EMASA.

- **Materiales.**

El material de las tuberías proyectadas debe ser PVC color teja SN-8, con un diámetro mínimo de 315 mm de diámetro. Este material es correcto hasta un diámetro de 630 mm.

A partir de este diámetro, deberá consensuarse con EMASA el material a utilizar.

Los pozos de registro deberán cumplir la condición básica de estanqueidad para ser aceptados por EMASA. Esto se podrá conseguir tanto mediante obra de fábrica con su correspondiente impermeabilización como con el uso de pozos prefabricados de material plástico que garanticen dicha impermeabilidad.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Hija Asociada de Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.	Firmado	07/03/2024 11:16:21
<b>Observaciones</b>	a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España	<b>Página</b>	43/101
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Los pozos de registro cumplirán con la norma EN-124 y los criterios que se recogen en su revisión EN-124-2015, en cuanto a los marcos y las tapas, y serán de fundición dúctil y cierre abisagrado. En la tapa debe llevar las inscripciones de EMASA y SANEAMIENTO. Se recomiendan las tapas REXESS de la empresa SAINT GOBAIN o las BRIO de empresa NORINCO para su uso en calzada.

En todo caso, los materiales constructivos de la red de saneamiento se ceñirán a lo establecido en las Normas sobre materiales y proveedores de EMASA.

Conforme a lo recogido en el *Artículo 7.4.8. Características básicas de dimensionamiento de las redes de aguas residuales y pluviales, apartado 7*, de las Normas de Urbanización del PGOU de Málaga, se protegerán debidamente las tuberías a profundidades inferiores a 1,00 metro desde la arista superior hasta la superficie del pavimento, lo que habrá de tenerse en cuenta en el Vial 8-12-10, donde se encuentra el embovedado.

Se establecerá una servidumbre de paso para la tubería de pluviales de diámetro 800 mm que discurre dentro de la parcela de LIDL.

### 3. Energía eléctrica.

El abastecimiento de energía eléctrica se realizará a partir de la línea subterránea de M.T. existente paralela al lindero sur del Sector, Punto de conexión a red en arqueta A2 existente con coordenadas UTM 30S: X-364067,81 e Y:-4063322,48, H30, disponiéndose el suministro a los distintos centros de transformación a través de líneas subterráneas conductor RH5Z1 18/30 kV 3x1x240 mm<sup>2</sup> Al XLPE bajo tubo que serán reconducidas por los nuevos viales del Sector.

Desde los centros de transformación proyectados, se efectuará el suministro en Baja Tensión a las distintas parcelas, debiendo seguirse en ello las Normas particulares de Endesa y el Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica, y Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

La previsión de potencia necesaria se llevará a cabo según lo establecido en la instrucción ITC-10 del REBT.

### 4. Alumbrado Público.

Se dispondrá alumbrado público en todos los viales y espacios verdes proyectados, siguiendo para ello las directrices de lo establecido en Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de

<b>Código Seguro De Verificación</b>	xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Hoy y Asociados S.L. Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.	Firmado	07/03/2024 11:16:21
<b>Observaciones</b>	a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España	<b>Página</b>	44/101
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07, en concordancia con los Servicios Técnicos Municipales.

También servirán de consulta las siguientes normativas, normas de la Comisión Internacional de Iluminación (CIE), Comisión Europea de Normalización (CEN), Comisión Electrotécnica Internacional (CEI), etc., así como en las recientes "Recomendaciones para la Iluminación de Carreteras y Túneles" del Ministerio de Fomento de 1999, · Real Decreto 2642/1985, de 18 de Diciembre, por el que se declaran de obligado cumplimiento las especificaciones técnicas de los candelabros metálicos (báculos y columnas de alumbrado exterior y señalización de tráfico) y su homologación por el Ministerio de Industria y Energía. · Real Decreto 138/1989, de 27 de Enero, por el que se aprueba el Reglamento sobre Perturbaciones Radioeléctricas e Interferencias. · Real Decreto 401/1989, de 14 de Abril, que modifica el Real Decreto 2642/1985 y lo adapta al derecho comunitario. · Orden de 12 de Junio de 1989, por la que se establece la certificación de conformidad a normas como alternativa de la homologación de los candelabros metálicos. · Real Decreto 444/1994, de 11 de marzo, por el que se establecen los procedimientos de evaluación de la conformidad y los requisitos de protección, relativos a compatibilidad electromagnética de los equipos, sistemas e instalaciones.

Los tipos de báculo y luminarias se adaptarán a los usuales por este Ayuntamiento, siguiendo el mismo criterio de la iluminación existente en las urbanizaciones del entorno. Se dispondrán los equipos de ahorro de energía necesarios.

## 5. Telefonía.

La acometida se efectuará a la línea existente, que discurre en la zona sur del sector, paralelamente al camino de Cártama a Málaga, a partir de la cámara de reparto existente, distribuyéndose desde la misma a las diferentes parcelas del Sector, según se indica en el plano correspondiente.

Será de aplicación la siguiente legislación vigente en materia de telecomunicaciones:

- La Ley General de Telecomunicaciones actualmente en vigor es la Ley 9/2014, de 9 de mayo.
- Normativa específica vigente sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios está constituida por el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, y la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio.
- El Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprobó el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico,

<b>Código Seguro De Verificación</b>	xxWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Hoy Asociados en Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.	Firmado	07/03/2024 11:16:21
<b>Observaciones</b>	a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España	<b>Página</b>	45/101
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xxWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xxWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 123/2017, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre el uso del dominio público radioeléctrico, y la Orden CTE/23/2002, de 11 de enero, por la que se establecen condiciones para la presentación de determinados estudios y certificaciones por operadores de servicios de telecomunicaciones.

- El Real Decreto 330/2016, de 9 de septiembre, relativo a medidas para reducir el coste del despliegue de las redes de comunicaciones electrónicas de alta velocidad.

## 6. Gas ciudad.

El proyecto de urbanización deberá definir la red de suministro de gas ciudad, definida a nivel esquemático en el presente plan parcial, conforme a las normas y criterios de la/s compañía/s suministradora/s, así como a la Normativa existente al respecto.

## 7. Otros Servicios.

El Proyecto de Urbanización deberá definir las redes de otros posibles servicios conforme a las normas y criterios de las compañías suministradoras, así como a la Normativa existente al respecto.

De esta forma, entendemos que, en el orden infraestructural, queda definido realmente el funcionamiento de la futura ordenación, de tal suerte que haga posible el perfecto funcionamiento de la misma.

## 2.12. IDENTIFICACIÓN DE PROPIETARIOS.

La relación de propietarios del Sector de Actuación se refleja en la Memoria Informativa de este Proyecto y, en cualquier caso, reseñamos a continuación los nombres y direcciones conocidas de los mismos.

### Finca nº 1.a.

Finca Registral: 3753/B  
 Superficie: 54.268 m<sup>2</sup>.  
 Coef. Participación: 32,93 %.  
 Propietario: LIDL SUPERMERCADOS, S.A.U.  
 CIF: A-60.195.278  
 Domicilio: Calle Beat Oriol, s/n.  
 Polígono Industrial La Granja  
 CP 08110. Montcada i Reixac. BARCELONA  
 Representante: D. Rafael Bernal Riobóo. DNI: 24.298.001-L

Código Seguro De Verificación	xxWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Hoy Asociados en Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.	Firmado	07/03/2024 11:16:21
Observaciones	a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España	Página	46/101
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xxWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xxWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Domicilio: Avda. José Ortega y Gasset, s/n  
Cortijo Jurado. Entrada Campo de Golf  
29590 Málaga.

**Finca nº 1.b.**

Finca Registral: 3913/B  
Superficie: 24.936 m<sup>2</sup>.  
Coef. Participación: 15,13 %.  
Propietario: LIDL SUPERMERCADOS, S.A.U.  
CIF: A-60195278  
Domicilio: Calle Beat Oriol, s/n.  
Polígono Industrial La Granja  
CP 08110. Montcada i Reixac. BARCELONA  
Representante: D. Rafael Bernal Riobóo. DNI: 24.298.001-L  
Domicilio: Avda. José Ortega y Gasset, s/n  
Cortijo Jurado. Entrada Campo de Golf  
29590 Málaga.

**Finca nº 1.c.**

Finca Registral: 10.908  
Superficie: 13.556 m<sup>2</sup>.  
Coef. Participación: 8,23 %.  
Propietario: LIDL SUPERMERCADOS, S.A.U.  
CIF: A-60.195.278  
Domicilio: Calle Beat Oriol, s/n.  
Polígono Industrial La Granja  
CP 08110. Montcada i Reixac. BARCELONA  
Representante: D. Rafael Bernal Riobóo. DNI: 24.298.001-L  
Cortijo Jurado. Entrada Campo de Golf  
29590 Málaga.

**Finca nº 2.**

Finca Registral: 1.707/B  
Superficie: 27.642 m<sup>2</sup>.  
Coef. Participación: 16,77 %.  
Propietario: ZOCUECA, S.L.  
CIF: B29847514  
Domicilio: C/ Cister, nº 1  
29015 - MÁLAGA  
Representante: D. Carlos de Haya Gálvez. DNI: 24.59.229-M  
Domicilio: C/ Cister, nº 1

Código Seguro De Verificación	xxWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Haya Asociados, Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.	Firmado	07/03/2024 11:16:21
Observaciones	a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España	Página	47/101
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xxWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xxWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



29015 – MÁLAGA

**Finca nº 3a.**

Finca Registral: Segregación de 9.578-A  
 Superficie: 18.563 m<sup>2</sup>  
 Coef. Participación: 11,26 %.  
 Propietario: LIDL SUPERMERCADOS, S.A.U.  
 CIF: A-60.195.278  
 Domicilio: Calle Beat Oriol, s/n.  
 Polígono Industrial La Granja  
 CP 08110. Montcada i Reixac. BARCELONA

Representante: D. Rafael Bernal Riobóo. DNI: 24.298.001-L  
 Domicilio: Avda. José Ortega y Gasset, s/n  
 Cortijo Jurado. Entrada Campo de Golf  
 29590 Málaga.

**Finca nº3b.**

Finca Registral: 9.578-A  
 Superficie: 4.105 m<sup>2</sup>  
 Coef. Participación: 2,49 %.  
 Propietario: Familia SERRA VEGA  
 Representante: D. Juan José Segado Márquez. DNI: 25.703.431 -B  
 Domicilio: c/ Victoria nº 10, Edfº. "Laura" 4ª planta pta. 3  
 29.640 - Fuengirola (Málaga)

**Finca nº4.**

Finca Registral: Segregación de 8.804/B  
 Superficie: 17.637 m<sup>2</sup>.  
 Coef. Participación: 10,70 %.  
 Propietario: LIDL SUPERMERCADOS, S.A.U.  
 CIF: A-60.195.278  
 Domicilio: Calle Beat Oriol, s/n.  
 Polígono Industrial La Granja  
 CP 08110. Montcada i Reixac. BARCELONA

Representante: D. Rafael Bernal Riobóo. DNI: 24.298.001-L  
 Domicilio: Avda. José Ortega y Gasset, s/n  
 Cortijo Jurado. Entrada Campo de Golf  
 29590 Málaga.

Código Seguro De Verificación	xxWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Proy. Asoc. de Inm. Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.	Firmado	07/03/2024 11:16:21
Observaciones	a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España	Página	48/101
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xxWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xxWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





**Finca nº 5.**

Finca Registral: Polígono 41, Finca nº 39  
 Superficie: 4.098 m<sup>2</sup>.  
 Coef. Participación: 2,49 %.  
 Propietario: Familia SERRA MARTÍN  
 Representante: D. Juan José Segado Márquez. DNI: 25.703.431 -B  
 Domicilio: c/ Victoria nº 10, Edfº. "Laura" 4ª planta pta. 3  
 29.640 - Fuengirola (Málaga)

**2.13. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD/CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN.**

Los terrenos incluidos en este Sector de Actuación provienen de antiguas fincas de labor, actualmente casi sin uso concreto, y situados entre urbanizaciones consolidadas y por consolidar en un futuro inmediato, encontrándose en la actualidad considerados como suelo urbanizable sectorizado.

Estos terrenos constituyen una pieza de vital importancia en el desarrollo de las previsiones del Plan General, cuya urbanización se encuentra en parte consolidada al haber sido implantado el centro logístico de LIDL Supermercados para lo que fue necesario ejecutar en su día la semisección del vial correspondiente al Sistema General SG-T.4 de acuerdo con el trazado del PGOU 97, situado al Oeste de la ordenación, así como el vial de servicio anexo al mismo dentro del sector SUS-T.2, y su conexión con el Camino de Cártama, y el embovedado del arroyo del Prado-Jurado.

Por lo tanto, la necesidad de urbanización estos terrenos viene justificada por una parte al estar avalada por el tratamiento específico como Sector de Actuación que le otorga el Plan General de Ordenación de Málaga y, por otra, porque es preciso completar las obras de urbanización de este sector para su correcta puesta en funcionamiento, que ya han sido ejecutadas parcialmente.

**2.14. MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

Las obras de Urbanización se realizarán por el Sistema de Compensación, con cargo a la Junta de Compensación del Sector, pudiéndose llevar a cabo mediante concurso/subasta, adjudicación directa o cualquier otro procedimiento acordado por la Junta.

**2.15. COMPROMISOS A CONTRAER ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO Y LOS PROPIETARIOS.**

Los compromisos que la aprobación de este Proyecto conlleva, quedan recogidos en cuanto a la cesión del suelo de reservas para equipamiento, en el apartado anterior 2.8. de la presente Memoria Justificativa.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Ascaso Sanjaque, Arquitecta, Ingeniería y Urbanismo, SLP.	Firmado	07/03/2024 11:16:21
<b>Observaciones</b>	a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España	<b>Página</b>	49/101
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Además de lo cual, los propietarios habrán de ejecutar la totalidad de las obras de urbanización previstas por el presente Plan y desarrolladas posteriormente por el correspondiente Proyecto de Obras de Urbanización, en los plazos que se fijan en el Plan de Etapas del presente documento.

## 2.16. COMPROMISO DE URBANIZACIÓN.

### 2.16.1. Ejecución de la urbanización.

La ejecución de la urbanización correrá a cargo de la Junta de Compensación constituida al efecto en los plazos previstos.

Concluida la urbanización se procederá a:

- La entrega al municipio del terreno por donde discurran o estén implantadas las infraestructuras, las redes de servicios y los sistemas técnicos, las parcelas urbanizadas en las que se localizan las zonas verdes y espacios libres públicos, y las parcelas destinadas a equipamientos públicos.
- La entrega al Ayuntamiento o a las personas físicas o jurídicas que traigan causa de él de las parcelas urbanizadas correspondientes al 10 por 100 del aprovechamiento medio.

### 2.16.2. Cesión de suelo y servicios.

La Junta de Compensación que se constituya queda obligada a:

- Ceder al Municipio la titularidad de los servicios generales de la Urbanización y de los terrenos a ellos anejos.
- Ceder al municipio la titularidad de los terrenos destinados a espacios libres públicos. La cesión implica el previo acondicionamiento de los terrenos para la función específica que han de prestar, de acuerdo con las normas de urbanización de este Plan.
- Ceder al municipio la titularidad de los terrenos destinados a equipamiento público.
- Ceder el techo edificable correspondiente del sector, así como el exceso de aprovechamiento respecto del aprovechamiento medio del Plan Parcial.

La Junta de Compensación o la Entidad Urbanística colaboradora de conservación deberá acordar también con el Ayuntamiento la extensión a la Urbanización de los servicios de recogidas de basuras.

### 2.16.3. Conservación de la urbanización.

Respecto al mantenimiento y conservación de las obras de urbanización ejecutadas se realizará conforme a lo dispuesto en el Artículo 153 de la LOUA.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	xxWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Hija Asociada en Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.	Firmado	07/03/2024 11:16:21
<b>Observaciones</b>	a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España	<b>Página</b>	50/101
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xxWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xxWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



La conservación de las obras de urbanización correrá a cargo de la Junta de Compensación, las empresas suministradoras y el Ayuntamiento de Málaga con el alcance que se indica en los siguientes apartados:

- a. Las infraestructuras, servicios y dotaciones que serán objeto de conservación son:
  - a.1. Red viaria, alumbrado público y redes de servicios que comprende: telefonía y telecomunicaciones, abastecimiento de agua, riego, saneamiento de aguas pluviales y fecales, suministro de energía eléctrica y gas natural.
  - a.2. Instalaciones accesorias (centros de transformación).
  - a.3. Zonas verdes y carril bici.
  
- b. La conservación de las infraestructuras, servicios y dotaciones citados corresponde a la Junta de Compensación desde el momento de terminación de las obras de urbanización y hasta la recepción de dichas obras. Dicho mantenimiento tendrá consideración de gastos de urbanización.
  
- c. Recibidas las obras, tras la conformidad de cada una de las partes implicadas, la conservación recae sobre las siguientes personas públicas:
  - c.1. La red viaria, alumbrado público, red de suministro de agua, redes de saneamiento y pluviales, al Ayuntamiento.
  - c.2. Los servicios (redes de media y baja tensión, telecomunicaciones, gas), así como sus instalaciones accesorias, a las empresas suministradoras.
  - c.3. Las zonas verdes, suministro de agua reciclada y red de riego (incluidos depósitos), mobiliario urbano y el carril bici, a los propietarios de solares, agrupados legalmente en la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación.
  - c.4. Los servicios, deberán ser objeto de conformidad por parte de las compañías suministradoras con la correspondiente acta de aceptación, aquellas cuyo mantenimiento sea asumido por la compañía suministradora.
  
- d. No obstante el deber de conservación de las personas jurídicas conforme a lo dispuesto en el apartado precedente, la Junta de Compensación responderá frente al municipio de los defectos y vicios constructivos de las obras de urbanización, quedando obligada a su reparación, durante el periodo de garantía de un año a contar desde la recepción de la urbanización, ya se produzca ésta por resolución expresa o por silencio administrativo.

El contrato de ejecución de obras que celebre la Junta de Compensación con la empresa contratista designada, contemplará entre sus estipulaciones que dicha empresa responderá de los vicios constructivos que aparecieran durante el indicado periodo de tiempo, debiendo repararlos.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Hoy Asociados en Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.	Firmado	07/03/2024 11:16:21
<b>Observaciones</b>	a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España	<b>Página</b>	51/101
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- e. Se constituirá un Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación que tendrá por objeto la conservación de las obras de urbanización.

## 2.17. GARANTÍAS DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS.

Las garantías del cumplimiento de estos compromisos vendrán representadas por aval del 7% de la totalidad de las obras de Urbanización previstas por el presente documento. Esto podrá cumplimentarse en metálico, o mediante títulos bancarios suficientes, según evaluación económica del presente Plan.

## 2.18. MEDIOS ECONÓMICOS.

Los promotores de este suelo, cuentan para el desarrollo de las obras de urbanización con los medios económicos suficientes, representados en la titularidad de los terrenos que promueven y con los ingresos obtenidos por su actividad productiva, así como cuantas aportaciones económicas resulten necesarias, siendo sobradamente conocida su solvencia en medios bancarios.

## 2.19. ESTUDIO DE APROVECHAMIENTOS DEL SECTOR.

De acuerdo con los parámetros recogidos en la Ficha de Características del Sector SUS-T.2 "Zocueca Oeste" del PGOU de Málaga.

* Superficie con aprovechamiento del sector:	164.804 m <sup>2</sup> s
* Índice de edificabilidad bruto:	0,35 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
* Techo máximo edificable:	57.681,40 m <sup>2</sup> t
* Aprovechamiento Objetivo:	53.264,40 uas
Uso Logístico:	44.335,51 m <sup>2</sup> t x 0,80 uas/m <sup>2</sup> t = 35.468,41 uas
Uso Productivo:	5.929,06 m <sup>2</sup> t x 1,00 uas/m <sup>2</sup> t = 5.929,06 uas
Uso Comercial:	7.416,83 m <sup>2</sup> t x 1,60 uas/m <sup>2</sup> t = 11.866,93 uas
Total Aprovechamiento Objetivo:	= 53.264,40 uas
* Aprovechamiento Medio:	0,3030 uas/m <sup>2</sup>
* Aprovechamiento Subjetivo:	
	164.804 m <sup>2</sup> s x 0,3030 uas/m <sup>2</sup> x 0,90 = 44.942,05 uas
* Aprovechamiento de Cesión:	
	53.264,40 uas x 0,10 = 5.326,44 uas
* Excesos/Defectos de Aprovechamiento:	
	53.264,40 uas - 44.942,05 uas - 5.326,44 uas = 2.995,91 uas

Código Seguro De Verificación	xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Hoy Asociados en Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.	Firmado	07/03/2024 11:16:21
Observaciones	a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España	Página	52/101
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



## 2.20. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN.

En relación con el establecimiento de coeficientes de ponderación entre los diferentes usos planteados en el presente plan parcial de ordenación, la legislación vigente recoge lo siguiente:

Artículo 61.5 de la LOUA, modificado por Art. 23.6 de la Ley 13/2005:

*"El instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada precisa para la ejecución en el área urbana o sector correspondiente, **podrá concretar y, en su caso, fijar**, respetando los criterios del Plan General de Ordenación Urbanística o el Plan de Ordenación Intermunicipal, la ponderación relativa de los usos pormenorizados y topologías edificatorias resultantes de la ordenación que establezca, así como las que reflejen las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado.*

*No podrá en ningún caso disminuir el aprovechamiento objetivo otorgado por el planeamiento general"*

De la lectura de este artículo extraemos, que la LOUA permite, pero no obliga a que el Plan Parcial de Ordenación establezca los valores de los coeficientes de ponderación, y por lo tanto dichos coeficientes pueden ser fijados en el instrumento de reparcelación, motivo por el cual en el presente documento no se establece ninguna determinación de coeficientes correctores.

## 2.21. CUADROS RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS.

### CUADRO N ° 1. CARACTERÍSTICAS GENERALES

Superficie del Ámbito Delimitado:	176.354 m <sup>2</sup> .
Superficie con aprovechamiento:	164.804 m <sup>2</sup> .
Edificabilidad bruta:	0,35 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s.
Techo máximo edificable:	57.681,40 m <sup>2</sup> t.

### EQUIPAMIENTOS Y CESIONES:

Verde público:	33.507 m <sup>2</sup> .
Equipamiento Público:	6.935 m <sup>2</sup> .
Sistemas Técnicos:	206 m <sup>2</sup> .
<u>Viales:</u>	<u>30.611 m<sup>2</sup>.</u>
TOTAL CESIONES:	71.259 m <sup>2</sup>

Código Seguro De Verificación	xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Hija Asociada en Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.	Firmado	07/03/2024 11:16:21
Observaciones	a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España	Página	53/101
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



## CARACTERÍSTICAS GENERALES Y PARCELARIO

ZONA	USO	SUPERFICIE	ÍNDICE EDIFICABILIDAD	APROVECHAMIENTO	T.EDIFICABLE
L	LOGÍSTICO	75.420 m <sup>2</sup> s	0,59 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	35.468,41 ua	44.335,51 m <sup>2</sup> t
<b>Total Parcelas de Uso Logístico</b>		<b>75.420 m<sup>2</sup>s</b>		<b>35.468,41 ua</b>	<b>44.335,51 m<sup>2</sup>t</b>
P	PRODUCTIVO	8.051 m <sup>2</sup> s	0,74 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	5.929,06 ua	5.929,06 m <sup>2</sup> t
<b>Total Parcelas de Uso Productivo</b>		<b>8.051 m<sup>2</sup>s</b>		<b>5.929,06 ua</b>	<b>5.929,06 m<sup>2</sup>t</b>
Co	COMERCIAL	10.074 m <sup>2</sup> s	0,74 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	11.866,93 ua	7.416,83 m <sup>2</sup> t
<b>Total Parcelas de Uso Comercial</b>		<b>10.074 m<sup>2</sup>s</b>		<b>11.866,93 ua</b>	<b>7.416,83 m<sup>2</sup>t</b>
<b>Total Lucrativo</b>		<b>93.545 m<sup>2</sup>s</b>		<b>53.264,40 ua</b>	<b>57.681,40 m<sup>2</sup>t</b>
ST.1	SISTEMA TÉCNICO	50 m <sup>2</sup> s	---		---
ST.2	SISTEMA TÉCNICO	50 m <sup>2</sup> s	---		---
ST.3	SISTEMA TÉCNICO	50 m <sup>2</sup> s	---		---
ST.4	SISTEMA TÉCNICO	56 m <sup>2</sup> s	---		---
<b>Total Parcelas de Sistemas Técnicos</b>		<b>206 m<sup>2</sup>s</b>			
SIPS	EQUIPAMIENTO PÚBLICO	6.935 m <sup>2</sup> s	0,75 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s		5.201,25 m <sup>2</sup> t (**)
<b>Total Parcela Equipamiento Público</b>		<b>6.935 m<sup>2</sup>s</b>			<b>5.201,25 m<sup>2</sup>t</b>
V.1	ÁREAS LIBRES PÚBLICAS	5.905 m <sup>2</sup> s	---		---
V.2.1	ÁREAS LIBRES PÚBLICAS	645 m <sup>2</sup> s	---		---
V.2.2	ÁREAS LIBRES PÚBLICAS	20.857 m <sup>2</sup> s	---		---
V.3.1	ÁREAS LIBRES PÚBLICAS	5.070 m <sup>2</sup> s	---		---
V.3.2	ÁREAS LIBRES PÚBLICAS	1.030 m <sup>2</sup> s	---		---
<b>Total Parcelas de Áreas Libres</b>		<b>33.507 m<sup>2</sup>s</b>			
<b>VIALES</b>		<b>30.611 m<sup>2</sup>s</b>	---		---
<b>TOTAL SECTOR SUS-T.2 "ZOCUECA OESTE"</b>		<b>164.804 m<sup>2</sup>s</b>	<b>0,35 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s</b>		<b>57.681,40 m<sup>2</sup>t</b>
DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO		7.029 m <sup>2</sup> s	---		---
DOMINIO PÚBLICO DE CARRETERAS		4.521 m <sup>2</sup> s	---		---
<b>ÁMBITO ACTUACIÓN SUS-T.2 "ZOCUECA OESTE"</b>		<b>176.354 m<sup>2</sup>s</b>			<b>57.681,40 m<sup>2</sup>t</b>

(\*) Parcelas no computables a efectos de reservas

(\*\*) No computable a efectos de aprovechamiento.

## 2.2.2. CONCLUSIONES.

A través de los sucesivos apartados de esta Memoria Justificativa, queda claramente justificado el cumplimiento del Documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga, en lo que se refiere al sector de actuación **SUS-T.2 "Zocueca Oeste"**, así como el contenido de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Málaga, Junio de 2023.

Fdo.: ÁNGEL ASENJO DÍAZ.  
Arquitecto.

Código Seguro De Verificación	xxWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	hjo y Asociados S.L. Arquitecta, Ingeniería y Urbanismo, SLP.	Firmado	07/03/2024 11:16:21
Observaciones	a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España	Página	54/101
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xxWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



### 3. Ordenanzas.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Proyecto Asociado de Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.	Firmado	07/03/2024 11:16:21
<b>Observaciones</b>	a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España	<b>Página</b>	55/101
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



### 3. ÍNDICE DE LAS ORDENANZAS.

3.1. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.....	57
3.1.1. CONTENIDO.....	57
3.1.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.....	57
3.1.3. ZONIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL.....	57
3.1.4. TRATAMIENTO DEL SUBSUELO.....	57
3.1.5. DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.....	58
3.1.6. DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN.....	61
3.1.7. AFECCIONES DE CARRETERAS.....	61
3.1.8. AFECCIONES ACÚSTICAS.....	63
3.1.9. AFECCIONES AERONÁUTICAS.....	64
3.2. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.....	65
3.3. NORMAS PARTICULARES DE LAS ZONAS.....	65
3.3.1. ZONA DE USO LOGÍSTICO (L).....	65
3.3.2. ZONA DE USO PRODUCTIVO (P).....	70
3.3.3. ZONA DE USO COMERCIAL (CO).....	74
3.3.4. ZONA DE SISTEMA TÉCNICO (ST).....	77
3.3.5. ZONA EQUIPAMIENTO PÚBLICO (SIPS).....	78
3.3.6. ZONA LIBRE PÚBLICA O VERDE (V).....	78
3.3.7. ZONA VIARIA O VIALES.....	80
3.3. DETERMINACIONES EN MATERIA DE CONTAMINACIÓN LUMÍNICA.....	80
3.4. DETERMINACIONES EN MATERIA DE CONTAMINACIÓN ACÚSTICA.....	81
3.5. DETERMINACIONES EN MATERIA DE RESIDUOS.....	81
3.6. DETERMINACIONES EN MATERIA DE FAUNA, FLORA Y MEDIO NATURAL.....	83
3.7. DETERMINACIONES EN MATERIA DE PATRIMONIO HISTÓRICO.....	84

<b>Código Seguro De Verificación</b>	xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Hoya Asociados, Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.	Firmado	07/03/2024 11:16:21
<b>Observaciones</b>	a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España	<b>Página</b>	56/101
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





### 3. ORDENANZAS.

#### 3.1. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

##### 3.1.1. CONTENIDO.

Las presentes Ordenanzas, regulan las actuaciones urbanísticas y edificatorias del denominado Sector de Actuación SUS-T.2 "Zocueca Oeste", del Documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga, siendo de aplicación a este suelo a partir de la aprobación definitiva del presente Plan Parcial de Ordenación.

Cualquier duda, contradicción o interpretación a que diese lugar la aplicación de estas Normas, deberá resolverse por la aplicación de las estipulaciones de la actual Ley del Suelo y las disposiciones del Plan General de Ordenación de Málaga.

##### 3.1.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Los terrenos incluidos en la delimitación del presente Plan tendrán consideración de urbanizables hasta tanto no tenga acuerdo aprobatorio firme y, por lo tanto, quedará sometido al régimen establecido para esta categoría de suelo por la actual Ley del Suelo y sus Reglamentos.

##### 3.1.3. ZONIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL.

El Plan Parcial prevé las siguientes zonas, a cada una de las cuales le corresponde una ordenanza específica unívocamente definida en el Capítulo de Ordenanzas Particulares de las zonas:

- Zona de Uso Logístico (L)
- Zona de Uso Productivo (P)
- Zona de Uso Comercial (CO)
- Zona de Uso de Sistema Técnico (ST)
- Equipamiento Público (SIPS)
- Áreas Libres (V)
- Viario

##### 3.1.4. TRATAMIENTO DEL SUBSUELO.

Por el presente Plan Parcial, se establece que el subsuelo comprendido en el ámbito del sector SUS-T.2 "Zocueca Oeste" se considerará de carácter y titularidad privada.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	xxWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Hoy Asociados en Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.	Firmado	07/03/2024 11:16:21
<b>Observaciones</b>	a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España	<b>Página</b>	57/101
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xxWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xxWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



### 3.1.5. DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

Como desarrollo de las previsiones del presente Plan Parcial, habrá de tramitarse un Proyecto de Urbanización para la totalidad del Sector delimitado por el presente documento, que definirá las características técnicas de las obras a ejecutar con una evaluación detallada de las mismas. En este sentido, se estará a lo dispuesto por la legislación urbanística vigente.

Será obligatorio incluir en dicho Proyecto de Urbanización las medidas necesarias para el acondicionamiento de las parcelas destinadas a zonas verdes, de manera que se garantice la accesibilidad y su normal uso y disfrute, así como la adecuación de las mismas para los fines de jardines a que se destinan, de acuerdo con los condicionantes establecidos en el Reglamento de Planeamiento, como son:

- Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales.
- Tener garantizado su adecuado soleamiento en relación con la posible edificación circundante.

El Proyecto de Urbanización, contendrá las determinaciones necesarias para garantizar la retirada de las capas de relleno que por sus características geológicas y geotécnicas no presenten condiciones adecuadas para garantizar la estabilidad de los diferentes elementos que conforman la urbanización del sector. En este sentido, contendrá las determinaciones que procedan para garantizar la retirada de dichas capas de relleno y su sustitución por material adecuado.

Con carácter general se procederá a la ejecución de obras de drenaje que permitan la evacuación natural de las aguas, impidiéndole así avalanchas, desprendimientos, colapsos, encharcamientos, etc. Dichas obras habrán de ser recogidas en el Proyecto de Urbanización.

Respecto al viario previsto en el Sector, en el Proyecto de Urbanización habrá de estudiarse su capacidad en base al tráfico que ha de soportar, tomándose, en caso de que no las tenga, las medidas para garantizar su estabilidad.

El Proyecto de Urbanización contemplará las siguientes determinaciones con objeto de conseguir la máxima eficiencia de la **Red de Pluviales**:

- **Imbornales.**

Todos los imbornales que se sitúen junto al bordillo (tanto si llevan buzones como si solo llevan la rejilla del absorbedor) deberán conectar a la red de pluviales con tubería de 250 mm de diámetro como mínimo, para cumplir la normativa vigente. Además, todos los imbornales deberán contar con su correspondiente arenero.

Código Seguro De Verificación	xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Hoy Asociados en Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.	Firmado	07/03/2024 11:16:21
Observaciones	a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España	Página	58/101
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- **Caudal y coeficientes de escorrentía considerados.**

El caudal a considerar debe ser de 200 l/s y Ha y los coeficientes de escorrentía aplicados, serán los recogidos en el vigente Plan General de Ordenación Urbana.

- **Velocidades.**

Las velocidades obtenidas en las comprobaciones hidráulicas con los caudales de cálculos deberán estar entre 0,50 m/seg. (para evitar sedimentaciones) y 5 m/seg (para evitar erosiones).

- **Trazado.**

La red deberá discurrir siempre por viales o terrenos públicos, de manera que sean accesibles para tareas de limpieza y mantenimiento.

Respecto al perfil longitudinal, se deberán adoptar las medidas necesarias para que ningún pozo de registro supere los 3,00 m de profundidad.

EMASA podrá autorizar en casos excepcionales profundidades mayores, previa justificación de dichas profundidades por los técnicos redactores del proyecto de urbanización.

En el caso de que la profundidad de algún pozo pueda superar los 3,00 m., estos se deberán construir con dispositivos anticáida según plano de detalle de EMASA.

- **Materiales**

El material de las tuberías proyectadas debe ser PVC color teja SN-8, con un diámetro mínimo de 315 mm de diámetro. Este material es correcto hasta un diámetro de 630 mm. A partir de este diámetro, deberá consensuarse con EMASA el material a utilizar.

Los pozos de registro deberán cumplir la condición básica de estanqueidad para ser aceptados por EMASA. Esto se podrá conseguir tanto mediante obra de fábrica con su correspondiente impermeabilización como con el uso de pozos prefabricados que garanticen dicha impermeabilidad.

Los pozos de registro cumplirán con la norma EN-124, y su revisión EN-124-2015 en cuanto a los marcos y las tapas, y serán de fundición dúctil y cierre abisagrado. En la tapa debe llevar las inscripciones de EMASA y PLUVIALES. Actualmente recomendamos las tapas REXESS de la empresa SAINT GOBAIN o las BRJO de empresa NORJNCO para su uso en calzada.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Hoy Asociados en Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.	Firmado	07/03/2024 11:16:21
<b>Observaciones</b>	a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España	<b>Página</b>	59/101
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



El Proyecto de Urbanización contemplará las siguientes determinaciones con objeto de conseguir la máxima eficiencia de la **Red de Saneamiento**:

- **Injerencias a las redes de saneamiento.**

Todas las injerencias que se ejecuten durante las obras de urbanización deberán dotarse de arquetas de "arranque de injerencia", que se ubicarán en zona pública, junto al límite exterior de las parcelas privadas o de las edificaciones.

Las conexiones de estas injerencias a la red de saneamiento se harán siempre a pozo. Sólo en aquellas en que por motivos técnicos esto no sea posible, se podrán hacer directamente al colector, siempre con conocimiento y aprobación de EMASA.

La profundidad de estas injerencias debe ser de tal que conecten como mínimo a 20 cm sobre la rasante hidráulica del colector y con un ángulo máximo de 90° (siempre a favor del sentido del flujo). En cualquier caso, si sobrepasan 1,20 m de profundidad la conexión solo se permitirá a pozo.

- **Caudal considerado.**

El caudal considerado debe ser el de abastecimiento de agua, mayorado por un coeficiente de 2,5, para prevenir posibles infiltraciones.

- **Velocidades.**

Las velocidades obtenidas en las comprobaciones hidráulicas con los caudales de cálculos deberán estar entre 0,50 m/seg. (para evitar sedimentaciones) y 5 m/seg (para evitar erosiones).

- **Trazado.**

La red deberá discurrir siempre por viales o terrenos públicos, de manera que sea accesibles para tareas de limpieza y mantenimiento.

Respecto al perfil longitudinal, se deberán adoptar las medidas necesarias para que ningún pozo de registro supere los 3,00 m de profundidad.

EMASA podrá autorizar en casos excepcionales profundidades mayores, previa justificación de dichas profundidades por los técnicos redactores del proyecto de urbanización.

En el caso de que la profundidad de algún pozo pueda superar los 3,00 m., estos se deberán construir con dispositivos anticáida según plano de detalle de EMASA.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Hoya Asociados, Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.	Firmado	07/03/2024 11:16:21
<b>Observaciones</b>	a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España	<b>Página</b>	60/101
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- **Materiales.**

El material de las tuberías proyectadas debe ser PVC color teja SN-8, con un diámetro mínimo de 315 mm de diámetro. Este material es correcto hasta un diámetro de 630 mm.

A partir de este diámetro, deberá consensuarse con EMASA el material a utilizar.

Los pozos de registro deberán cumplir la condición básica de estanqueidad para ser aceptados por EMASA. Esto se podrá conseguir tanto mediante obra de fábrica con su correspondiente impermeabilización como con el uso de pozos prefabricados de material plástico que garanticen dicha impermeabilidad.

Los pozos de registro cumplirán con la norma EN-124 y los criterios que se recogen en su revisión EN-124-2015, en cuanto a los marcos y las tapas, y serán de fundición dúctil y cierre abisagrado. En la tapa debe llevar las inscripciones de EMASA y SANEAMIENTO. Actualmente EMASA recomienda las tapas REXESS de la empresa SAINT GOBAIN o las BRIO de empresa NORINCO para su uso en calzada.

En todo caso, los materiales constructivos de la red de saneamiento se ceñirán a lo establecido en las Normas sobre materiales y proveedores de EMASA.

### 3.1.6. DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN.

Dado que el Sistema de Actuación establecido para este sector es el de Compensación, se redactará como desarrollo de las determinaciones del presente Plan Parcial el correspondiente Proyecto de Reparcelación, que determinará el justo reparto de las cargas y de los beneficios derivados de esta ordenación, adjudicando las parcelas y volúmenes edificables a los diferentes propietarios y procediendo a la cesión en favor del Ayuntamiento de Málaga, de los suelos de viales, áreas libres y equipamientos definidos en este Plan, así como el suelo necesario para la ubicación del Aprovechamiento de Cesión.

### 3.1.7. AFECCIONES DE CARRETERAS.

Las obras de urbanización, construcción o edificación incluidas en Zona de Afección de las carreteras serán sometidas a la concesión de autorización por el Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación de Territorio de la Junta de Andalucía, mediante la presentación del oportuno proyecto que las contemple en su totalidad, firmado por técnico competente, visado y aprobado o con el visto bueno del Ayuntamiento.

Con respecto a los accesos al sector desde la carretera A-7054, sean provisionales o no, habrán de cumplir la nueva Orden FOM/273/2016, de 19 de febrero, por la que se aprueba la Norma 3.1-IC Trazado, de la Instrucción de Carreteras y la Orden Ministerial de 16 de

<b>Código Seguro De Verificación</b>	xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Hoya Asociados S.L. Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.	Firmado	07/03/2024 11:16:21
<b>Observaciones</b>	a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España	<b>Página</b>	61/101
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios de carreteras.

El presente Plan Parcial resuelve la situación de transitoriedad que se produce en estos terrenos, mientras la carretera autonómica A-7054 sea titularidad de la Junta de Andalucía, ya que proyecta una ordenación que resulta compatible con su funcionamiento, para lo que se ha previsto la implantación de una rotonda que con carácter provisional será el único punto de acceso al sector SUS-T.2 "Zocueca Oeste" desde esta carretera, con lo que queda garantizada su seguridad.

Los accesos actuales a la carretera A-7054 entre el p.k. 2+200 y el p.k. 3+200 son los que se representan en la siguiente imagen:



Estos accesos, de forma provisional y cumpliendo la indicada Orden FOM/273/2016, de 19 de febrero, se conectarán a la carretera A-7054, mientras su titularidad pertenezca a la Junta de Andalucía, de la siguiente manera:

- **1.** Situado en el p.k. 3+000 de la A-7054, es la conexión con la autovía A-357. Este acceso se mantendrá conectándose provisionalmente a la nueva rotonda situada en el p.k. 2+850 mediante vial de servicio.

Código Seguro De Verificación	Estado	Fecha y hora
xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==	Firmado	07/03/2024 11:16:21
Firmado Por	Página	62/101
Hija y Asociados S.L. Arquitecta, Ingeniería y Urbanismo, SLP. a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España		
Observaciones		
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==	
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	



- **2 y 3.** Puntos de acceso existentes a la carretera A-7054 desde parcelas del restaurante existente y del parking de caravanas igualmente existente dentro del ámbito del sector SUS-T.2 "Zocueca Oeste", situados en los p.k. 2+905 y 2+775 respectivamente, que desaparecerán en el momento que comiencen las obras de urbanización ya que el destino de las indicadas parcelas será el de zonas verdes públicas conforme a las determinaciones de este planeamiento.
- **4 y 5.** Puntos de acceso existentes a la carretera A-7054 desde parcelas industriales fuera del ámbito del sector SUS-T.2 "Zocueca Oeste", situados en los p.k. 2+455 y 2+300, que deberán conectarse provisionalmente a la nueva rotonda situada en el p.k. 2+850 mediante vial de servicio, lo que contemplará el planeamiento que desarrolle estos terrenos incluidos en el ámbito del Sistema General SG-T.1.

Estas determinaciones deberán contemplarse de forma estricta en el Proyecto de Urbanización, que definirá técnicamente soluciones concretas como desarrollo de los planeamientos indicados, contemplando el grado de ejecución de las infraestructuras en el momento de su redacción.

### 3.1.8. AFECCIONES ACÚSTICAS.

El ámbito de este Plan Parcial se encuentra sometido a las afecciones acústicas originadas en la operación de las aeronaves en el Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol. Teniendo en cuenta dicha afección sónica sobre el ámbito del Plan Parcial, los usos pormenorizados Industrial, Logístico, Empresarial, Comercial e Infraestructura, así como los usos compatibles/tolerados/complementarios, Hospedaje, Comercial Minorista, Servicios Terciarios, Aparcamiento y Zona Libre Pública o Verde (parques urbanos y jardines públicos) contemplados son compatibles con los niveles sonoros presentes.

Dentro de los usos permitidos dentro del ámbito de actuación quedan excluidos de los usos de Servicios de Interés Público y Social los usos dotacionales sanitarios, pues los usos dotaciones educativos no se contemplan en suelos productivos.

Las edificaciones que se construyan dentro de las zonas afectadas por la huella de ruido, además de corresponder a usos compatibles con dicha afección, habrán de estar convenientemente insonorizadas para cumplir con los requisitos de aislamiento acústico establecidos en el documento básico DB-HR Protección frente al ruido del C.T.E., que establece unos niveles Leq de inmisión de ruido aéreo, no corriendo el gestor aeroportuario ni el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana con los costes de la insonorización. Igualmente, convendría se hiciera constar, mediante anotación en el correspondiente Registro de la Propiedad de conformidad con lo dispuesto en el artículo 65 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, y en el Real Decreto 1093/1997, la afección sonora en los términos siguientes:

<b>Código Seguro De Verificación</b>	xxWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Hija y Asociados en Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.	Firmado	07/03/2024 11:16:21
<b>Observaciones</b>	a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España	<b>Página</b>	63/101
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xxWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xxWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



*“Esta finca se encuentra en una zona sometida a un nivel de afección sonora producida por el sobrevuelo de aeronaves, procedentes de las maniobras de las aeronaves que operan en el Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol, de Leq día  $\geq 60$  dB(A) y Leq noche  $\geq 50$  dB(A) (Nivel sonoro continuo expresado en decibelios escala A, correspondiente a la misma cantidad de energía que el ruido real variable considerado, en un punto determinado, durante todo el periodo diurno o nocturno)”.*

### 3.1.9. AFECCIONES AERONÁUTICAS.

La totalidad del ámbito del Plan Parcial se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol.

Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el ámbito del Plan Parcial de Ordenación del Sector de Actuación SUS-T.2 “Zocueca Oeste” del PGOU 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 las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol, que vienen representadas en los planos *I.5. Afecciones y Servidumbres, P.17. Análisis de afecciones aeronáuticas*, así como en el *Anejo 5. Separata de Servidumbres Aeronáuticas* del presente documento, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72, en su actual redacción.

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 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 las zonas y espacios afectados por las servidumbres aeronáuticas, 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 en esta parte afectada, 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, que se encuentren afectados por las servidumbres aeronáuticas, deberán ser

Código Seguro De Verificación	xxWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Hija Asociada de Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.	Firmado	07/03/2024 11:16:21
Observaciones	a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España	Página	64/101
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xxWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xxWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





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 del 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.

Con independencia de lo indicado anteriormente, al encontrarse la totalidad del ámbito de estudio incluida en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, 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 584/1972 en su actual redacción.

Excepcionalmente, conforme al artículo 33 del Decreto 584/1972 en su actual redacción, podrán ser autorizadas las construcciones, edificaciones o instalaciones cuando, aun superándose los límites establecidos por las servidumbres aeronáuticas, quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves o que se trata de un supuesto de apantallamiento. A tales efectos, los promotores de nuevas actuaciones podrán presentar un Estudio Aeronáutico de Seguridad.

### 3.2. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.

Serán de aplicación para el desarrollo de las edificaciones de este sector, las Normas Regulatorias de la Edificación del Documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga.

### 3.3. NORMAS PARTICULARES DE LAS ZONAS.

#### 3.3.1. ZONA DE USO LOGÍSTICO (L).

#### 0. Ámbito de Aplicación.

Serán de aplicación a la parcela de uso Logístico definida en el presente Plan Parcial y denominada L, la ordenanza PROD-2 del PGOU de Málaga, con las siguientes matizaciones:

Código Seguro De Verificación	xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Hoy Asociados en Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.	Firmado	07/03/2024 11:16:21
Observaciones	a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España	Página	65/101
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



### 1. Parcela mínima.

- Superficie mínima admisible de parcela: 1.000 m<sup>2</sup>s.
- Frente mínimo de parcela: 15 metros
- Diámetro mínimo del círculo inscrito: 15 metros.

### 2. Ocupación de parcela.

El porcentaje de ocupación máxima de parcela será del 60%, siempre sujeta al cumplimiento de los estándares de aparcamiento de carga y descarga, señalados en el Artículo 12.2.41 de la Normativa del PGOU.

### 3. Edificabilidad neta.

La fijada en el cuadro de zonificación y parcelario del presente documento para la parcela de uso Logístico de esta ordenación.

Los sótanos computarán a efectos del cálculo de edificabilidad salvo que se destine a aparcamientos.

Además, la edificabilidad máxima aquí permitida quedará sujeta al obligatorio cumplimiento de los estándares indicados en el art. 12.2.41 de las Normas del PGOU.

### 4. Altura máxima y número de plantas.

La altura máxima permitida será de PB+1. La altura de la edificación podrá alcanzar un máximo de 12 metros a cornisa o arranque de cubierta y 15 metros a coronación.

### 5. Separación de linderos públicos.

No se establece separación obligatoria de la Edificación en relación a los linderos públicos de la parcela. En cuanto a las formas de situarse el edificio en la parcela, la Normativa del PGOU establece que:

- En lo que respecta a las ordenaciones de edificación adosada, el retranqueo mínimo efectivo deberá calcularse a partir del estándar mínimo de superficie destinada al aparcamiento, según la dimensión del espacio construido de acuerdo con los requisitos establecidos al respecto en el art. 12.2.41 de la normativa del PGOU, con independencia del espacio adicional necesario para la carga y descarga y el acceso de los vehículos a las dársenas o a los locales.

En lo que concierne a otras formas de situarse el edificio en la parcela se establece que:

Código Seguro De Verificación	xzWG5EdKyZOQNU/FxyzZtQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Hija Asociados en Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.	Firmado	07/03/2024 11:16:21
Observaciones	a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España	Página	66/101
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZOQNU/FxyzZtQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZOQNU/FxyzZtQ==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- La superficie libre de parcela deberá ser siempre suficiente para el acomodo de los vehículos correspondientes al estándar mínimo de aparcamiento, según lo señalado en el Artículo 12.2.41. de las Normas Urbanísticas del PGOU, e incorporará el espacio necesario para el estacionamiento de los vehículos dedicados a carga y descarga en el interior de la parcela sin afectar al espacio exterior ni con menoscabo de los destinados a aparcamiento obligatorio y a los accesos necesarios al interior de la planta.
- Teniendo en cuenta la condición previa, en las parcelas no adosadas se considerarán mínimos obligatorios para los retranqueos:
  - a. A linderos laterales  $\geq 3$  metros.
  - b. A alineación oficial  $\geq 5$  metros si es viario local y  $\geq 10$  metros si es sistema general o viario estructurante.
  - c. Si cumplidas las condiciones anteriores la superficie libre de parcela lo permite, se admite la construcción de patios ingleses y accesos a los sótanos.

## 6. Condiciones de uso.

- Usos pormenorizados: Industrial y Logístico en edificio exclusivo.
- Usos compatibles: Empresarial, en edificios compartidos o exclusivos.
- Usos tolerados: Hospedaje y comercial sólo en función de dotacional y en edificios salvo la siguiente especificación:

Quedarán prohibidas las actividades de comercio minorista, asociadas a establecimientos cualificados como de comercio mayorista, con la excepción señalada en la exhibición y venta de vehículos automóviles. Quedan igualmente prohibidas todas aquellas actividades comerciales minoristas en local independiente que no tenga un carácter dotacional y excedan un umbral de superficie superior al estrictamente necesario para el servicio de la actividad del polígono en el que se sitúa. Quedan excluidas de estas zonas todas las actividades de bares, cafeterías u restaurantes que presenten espectáculos junto a su actividad básica, y también aquellas otras actividades de ocio y recreativas, como salas de baile, discotecas, cinematógrafos y teatros, así como las salas de espectáculos en general y las salas de reunión que no estén exclusivamente destinadas a fines dotacionales.

- Usos complementarios: aparcamiento y zonas verdes.

No obstante, se considerará admisible el uso comercial minorista como uso alternativo siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- \* Superficie mínima de parcela (edificada o libre): 1.500 m<sup>2</sup>s

Código Seguro De Verificación	xxWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Hoy Asociados en Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.	Firmado	07/03/2024 11:16:21
Observaciones	a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España	Página	67/101
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xxWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xxWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- \* Ocupación máxima de parcela: 90 % (la superficie libre deberá reservarse en fachada y no podrá ser vallada).
- \* Aparcamientos: se deberá prever en el interior de la parcela, como mínimo, una plaza de aparcamientos por cada 50 m<sup>2</sup> de techo comercial en establecimientos menores de 2.500 m<sup>2</sup>t, o una plaza por cada 25 m<sup>2</sup>t comercial en establecimientos mayores de 2.500 m<sup>2</sup>t. Estas superficies de aparcamiento deberán realizarse preferentemente en espacio libre de edificación dentro de la parcela o en planta sótano, pudiendo realizarse en planta baja siempre que se ubiquen en local completamente independiente, convenientemente aislado y con entrada independiente del resto de usos, cumpliendo en cualquier caso todas las normas y ordenanzas de aplicación al respecto. De situarse en espacio libre o planta sótano, su superficie no computará a efectos de edificabilidad, computándose al 50% de ubicarse en planta baja.

## 7. Aparcamientos.

Será obligatorio reservar como mínimo 1 plaza de aparcamiento por cada 80 m<sup>2</sup> construidos. El garaje-aparcamiento se localizará:

- En la propia parcela.
- En espacios comunes específicamente previstos al efecto en un Estudio de Detalle o Plan Especial.
- En plazas vinculadas al local al que sirvan, inscritas como tales en el Registro de la Propiedad, y situadas a una distancia no superior a 250 metros de la entrada del mismo.

Para el cálculo del espacio de aparcamiento se utilizará el estándar general de 25 m<sup>2</sup> por plaza.

Las dimensiones de las plazas de aparcamiento para vehículos de carga serán de 16 m. x 3,5 m. para vehículos articulados, 12 m. x 3,5 m. para vehículos rígidos y 6,0 m. x 3,5 m. para vehículos ligeros.

Las dimensiones mínimas por plaza para turismos serán de 2,50 x 5,00 m.

En playas exteriores de aparcamiento en el interior de las parcelas se tenderá a garantizar el sombreado, preferentemente con elementos vegetales de hoja caduca, de al menos el 50% de la superficie y mantener el drenaje natural del terreno en al menos un 20% de la misma superficie.

## 8. Servidumbres aeronáuticas.

Al encontrarse el ámbito de estudio incluido en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, la altura máxima de las construcciones e instalaciones

Código Seguro De Verificación	xxWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Hija Asociada en Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.	Firmado	07/03/2024 11:16:21
Observaciones	a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España	Página	68/101
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xxWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xxWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



permitidas, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, petos, etc.), así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, etc.), así como cualquier otro elemento resultante de la aplicación de las Normas Generales de Edificación del PGOU de Málaga, no pueden vulnerar las cotas de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga Costa del Sol.

A estos efectos, la posible disminución de la edificabilidad susceptible de materialización no genera ningún tipo de derecho a indemnización por parte de Ministerio de Fomento, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea.

En caso de contradicción en la propia normativa urbanística, ya sea en el presente Plan Parcial, como en las disposiciones aplicables del Plan General, o entre la normativa urbanística y los planos recogidos en el Plan Parcial, prevalecerán las limitaciones o condiciones impuestas por las servidumbres aeronáuticas sobre cualquier disposición recogida en el planeamiento urbanístico.

Al encontrarse la totalidad del ámbito de estudio incluida en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores – incluidas la 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 modificado por Real Decreto 297/2013.

La superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de servidumbres de aeródromo y de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculden para la implantación o ejercicio de dichas actividades y abarcará entre otras:

- a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos del tal índole que puedan inducir turbulencias.
- b) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
- c) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.
- d) Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.
- e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el

<b>Código Seguro De Verificación</b>	xxWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Hoy y Asociados S.L. Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.	Firmado	07/03/2024 11:16:21
<b>Observaciones</b>	a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España	<b>Página</b>	69/101
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xxWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xxWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.

- f) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.
- g) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.

Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el artículo 16 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas. Dado que las servidumbres aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacua no generará ningún tipo de derecho a indemnización.

En relación a las construcciones existentes en parcelas edificadas en zonas donde el propio terreno vulnera las servidumbres aeronáuticas, no se admiten nuevos elementos ni modificaciones de los mismos que supongan un aumento de altura.

### 3.3.2. ZONA DE USO PRODUCTIVO (P).

#### 0. Ámbito de Aplicación.

Serán de aplicación a la parcela de uso Productivo definida en el presente Plan Parcial y denominada P, la ordenanza PROD-3b del PGOU de Málaga, con las siguientes matizaciones:

#### 1. Parcela mínima.

La parcela mínima a efectos de reparcelaciones y segregaciones será de 2.000 m<sup>2</sup>. El frente mínimo de 20 metros, y la forma de la parcela permitirá inscribir en su interior un círculo de diámetro de 20 metros.

#### 2. Ocupación de parcela.

La ocupación del edificio permitirá que todos los requisitos de aparcamiento, carga y descarga señalados en el art. 12.2.41 de las Normas Urbanísticas del PGOU, queden resueltos en el interior de la parcela. Si ello no es posible en su espacio libre tendrán que acomodarse en el edificio, plantas bajas y sótanos.

El Proyecto de Edificación deberá establecer las condiciones de acceso interior, carga y descarga, condiciones de evacuación y protección en el caso de incendios.

Código Seguro De Verificación	xxWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Hoy Asociados en Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.	Firmado	07/03/2024 11:16:21
Observaciones	a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España	Página	70/101
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xxWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xxWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



### 3. Edificabilidad neta.

La fijada en el cuadro de zonificación y parcelario del presente documento para la parcela de uso Productivo de esta ordenación.

Los sótanos computarán a efectos del cálculo de edificabilidad salvo que se destine a aparcamientos.

### 4. Altura máxima y número de plantas.

La altura máxima permitida será de PB+2. La altura de la edificación podrá alcanzar un máximo de 12 metros a cornisa o arranque de cubierta y 15 metros de coronación.

No obstante, en función de las condiciones geométricas o de ubicación de la parcela o características de su entorno edificado, mediante Estudio de Detalle que lo justifique adecuadamente podrá alcanzarse una altura de PB+3, sin aumento de la edificabilidad máxima otorgada.

### 5. Separación a linderos.

La separación a linderos de estas edificaciones deberá respetar los siguientes mínimos:

- a. A linderos laterales: H/2, y como mínimo 5 metros.
- b. A espacio libre público, H/2.

No obstante, en caso de existencia de edificaciones medianeras colindantes cuya sustitución no se prevea a corto plazo, sobre estas condiciones prevalecerá la adecuación al entorno edificado siempre que se justifique suficientemente mediante Estudio de Detalle.

### 6. Separación entre unidades de edificación dentro de una misma parcela.

La separación entre edificios dentro de una misma parcela con planos de fachada enfrentados o solapados deberá mantener una distancia igual o superior a las alturas de coronación, con un mínimo de 5 metros. Esta separación podrá reducirse a H/3, con un mínimo de 4 metros, en los siguientes casos:

- Cuando no existe solape entre las construcciones.
- Cuando las fachadas enfrentadas sean ciegas o cuando los huecos que se abran en ellas correspondan a piezas no habitables.

Código Seguro De Verificación	xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Hoy Asociados en Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.	Firmado	07/03/2024 11:16:21
Observaciones	a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España	Página	71/101
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



## 7. Condiciones de uso.

- Usos pormenorizados: El uso productivo 3b designa la posibilidad de existencia en un mismo edificio de usos industriales, logísticos y empresariales.
- Usos compatibles: Uso comercial minorista, en las siguientes condiciones:
  - \* La implantación de uso comercial (como uso compatible o alternativo según apartado anterior) en parcelas con uso productivo será objeto de licencia municipal y deberá contemplarse en los proyectos técnicos conforme a los cuales se otorgue la licencia de obras correspondiente a edificios de nueva planta o de renovación de edificaciones existentes.
  - \* La modificación del uso en las parcelas adscritas al Productivo 3 (Usos Especiales) con edificaciones de superficie construida mayor o igual a 5.000 m<sup>2</sup> implicará modificación del Plan General.
- Usos complementarios: aparcamiento y zonas verdes.

No obstante, se considerará admisible el uso comercial minorista como uso alternativo siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- Superficie mínima de parcela (edificada o libre): 1.500 m<sup>2</sup>s
- Ocupación máxima de parcela: 90 % (la superficie libre deberá reservarse en fachada y no podrá ser vallada).
- Aparcamientos: se deberá prever en el interior de la parcela, como mínimo, una plaza de aparcamientos por cada 50 m<sup>2</sup> de techo comercial en establecimientos menores de 2.500 m<sup>2</sup>t, o una plaza por cada 25 m<sup>2</sup>t comercial en establecimientos mayores de 2.500 m<sup>2</sup>t. Estas superficies de aparcamiento deberán realizarse preferentemente en espacio libre de edificación dentro de la parcela o en planta sótano, pudiendo realizarse en planta baja siempre que se ubiquen en local completamente independiente, convenientemente aislado y con entrada independiente del resto de usos, cumpliendo en cualquier caso todas las normas y ordenanzas de aplicación al respecto. De situarse en espacio libre o planta sótano, su superficie no computará a efectos de edificabilidad, computándose al 50% de ubicarse en planta baja.

## 8. Aparcamientos.

Será obligatorio reservar como mínimo 1 plaza de aparcamiento por cada 80 m<sup>2</sup> construidos. El garaje-aparcamiento se localizará:

- En la propia parcela.

Código Seguro De Verificación	xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Hija Asociada de Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.	Firmado	07/03/2024 11:16:21
Observaciones	a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España	Página	72/101
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





- En espacios comunes específicamente previstos al efecto en un Estudio de Detalle o Plan Especial.
- En plazas vinculadas al local al que sirvan, inscritas como tales en el Registro de la Propiedad, y situadas a una distancia no superior a 250 metros de la entrada del mismo.

Para el cálculo del espacio de aparcamiento se utilizará el estándar general de 25 m<sup>2</sup> por plaza.

Las dimensiones de las plazas de aparcamiento para vehículos de carga serán de 16 m. x 3,5 m. para vehículos articulados, 12 m. x 3,5 m. para vehículos rígidos y 6,0 m. x 3,5 m. para vehículos ligeros.

Las dimensiones mínimas por plaza para turismos serán de 2,50 x 5,00 m.

En playas exteriores de aparcamiento en el interior de las parcelas se tenderá a garantizar el sombreado, preferentemente con elementos vegetales de hoja caduca, de al menos el 50% de la superficie y mantener el drenaje natural del terreno en al menos un 20% de la misma superficie.

## 9. Servidumbres aeronáuticas.

Al encontrarse el ámbito de estudio incluido en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores – incluidas la 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 modificado por Real Decreto 297/2013.

La superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de servidumbres de aeródromo y de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculden para la implantación o ejercicio de dichas actividades y abarcará entre otras:

- Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias.
- El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
- Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	xxWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Hoy Asociados en Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.	Firmado	07/03/2024 11:16:21
<b>Observaciones</b>	a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España	<b>Página</b>	73/101
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xxWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xxWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- d) Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.
- e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.
- f) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.
- g) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.

Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el artículo 16 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas. Dado que las servidumbres aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacua no generará ningún tipo de derecho a indemnización.

En relación a las construcciones existentes en parcelas edificadas en zonas donde el propio terreno vulnera las servidumbres aeronáuticas, no se admiten nuevos elementos ni modificaciones de los mismos que supongan un aumento de altura.

### 3.3.3. ZONA DE USO COMERCIAL (CO).

#### 0. Ámbito de Aplicación.

Serán de aplicación a la parcela de uso Comercial definida en el presente Plan Parcial y denominada CO, la ordenanza CO del PGOU de Málaga, con las siguientes matizaciones:

#### 1. Condiciones de ordenación.

Esta parcela se ordenará mediante su división en unidades comerciales debiendo cumplir cada una de ellas las siguientes determinaciones:

- 1.1. En ningún caso, la superficie útil de venta al público será menor de 6 m<sup>2</sup>, ni la superficie útil para la exposición y venta al público será superior a 2.500 m<sup>2</sup>.
- 1.2. En ningún caso se utilizarán dependencias para almacenamiento por encima de la planta baja del edificio donde se desarrolle la actividad.

Código Seguro De Verificación	xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Hija Asociada en Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.	Firmado	07/03/2024 11:16:21
Observaciones	a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España	Página	74/101
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Esta parcela se desarrollará mediante la redacción de un Estudio de Detalle para la posterior segregación de las unidades comerciales en que finalmente se divida.

## 2. Parcela mínima.

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 400 m<sup>2</sup>.
- Longitud mínima de fachada: 10 metros
- Deberá poderse inscribir en su interior un círculo de 15 metros de diámetro.

## 3. Edificabilidad neta.

La fijada en el cuadro de zonificación y parcelario del presente documento para la parcela de uso Comercial de esta ordenación.

## 4. Altura máxima y número de plantas.

La altura máxima edificable será de 9 metros y dos plantas. En el caso de que las edificaciones del entorno tengan alturas superiores, se admite una tercera planta de altura 3,5 metros con ocupación máxima del 10% de la Planta Baja para uso de oficinas del propio centro comercial.

## 4. Separación a linderos públicos y privados.

En ambos casos será como mínimo de 5 metros.

## 5. Condiciones de uso.

- Uso pormenorizado. Comercial.
- Usos compatibles. Empresarial y Servicios Terciarios, excepto Gran Superficie Minorista, cumpliendo las condiciones de los Capítulos 3ª y 4ª del Título VI del PGOU, equipamiento comunitario (excepto cementerios, tanatorios y crematorios), y aparcamientos.
- Usos alternativos: Equipamiento comunitario cumpliendo las condiciones del artículo 6.5.1. del Título VI del PGOU (excepto cementerios, tanatorios y crematorios).

## 6. Aparcamientos.

Se deberá prever en el interior de la parcela, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada 25 m<sup>2</sup> de techo comercial. Los aparcamientos se preverán fundamentalmente en planta de sótano. Los que se prevean en superficie deberán ser convenientemente arbolados.

Código Seguro De Verificación	xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Hija Asociada de Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.	Firmado	07/03/2024 11:16:21
Observaciones	a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España	Página	75/101
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



## 7. Servidumbres aeronáuticas.

Al encontrarse el ámbito de estudio incluido en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores – incluidas la 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 modificado por Real Decreto 297/2013.

La superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de servidumbres de aeródromo y de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculden para la implantación o ejercicio de dichas actividades y abarcará entre otras:

- a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias.
- b) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
- c) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.
- d) Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.
- e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.
- f) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.
- g) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.

Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el artículo 16 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas. Dado que las servidumbres aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función

<b>Código Seguro De Verificación</b>	xxWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Hoy Asociados en Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.	Firmado	07/03/2024 11:16:21
<b>Observaciones</b>	a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España	<b>Página</b>	76/101
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xxWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xxWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacue no generará ningún tipo de derecho a indemnización.

En relación a las construcciones existentes en parcelas edificadas en zonas donde el propio terreno vulnera las servidumbres aeronáuticas, no se admiten nuevos elementos ni modificaciones de los mismos que supongan un aumento de altura.

### 3.3.4. ZONA DE SISTEMA TÉCNICO (ST).

#### 0. Ámbito de Aplicación.

Será de aplicación a las parcelas de uso Sistema Técnico definidas en el presente Plan Parcial y denominadas ST, la siguiente ordenanza:

#### 1. Definición y objetivos.

Comprende esta calificación las parcelas con uso de sistema técnico, destinadas a albergar instalaciones comunitarias del sector, necesarias para el correcto funcionamiento de las redes de infraestructura.

El objetivo básico de las normas de esta zona es lograr el desarrollo edificatorio de la parcela imprescindible a sus funciones infraestructurales, obteniendo un resultado acorde con el entorno en que se implanta.

#### 2. Condiciones de implantación de las Instalaciones.

Las condiciones de implantación de las instalaciones planteadas en las parcelas ST responderán a las necesidades específicas que en cada caso se planteen, y estarán de acuerdo con las normativas y criterios de los Servicios Técnicos Municipales del Ayuntamiento de Málaga, así como con las de la compañía suministradora.

Se delimitarán las zonas de implantación de instalaciones mediante los correspondientes vallados perimetrales, que limiten el acceso a la misma. Dichos vallados quedarán ocultos exteriormente mediante setos o elementos vegetales que actúen de pantalla visual, evitando la proyección de vistas indeseables sobre el entorno.

Corresponderá al Proyecto de Urbanización el diseño y dimensionado de las instalaciones.

#### 3. Condiciones de uso.

- Uso pormenorizado: Infraestructura.
- Usos compatibles: Todo el equipamiento comunitario (excepto cementerios), aparcamientos, parques y jardines públicos.

Código Seguro De Verificación	xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Hoy Asociados S.L. Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.	Firmado	07/03/2024 11:16:21
Observaciones	a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España	Página	77/101
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



**3.3.5. ZONA EQUIPAMIENTO PÚBLICO (SIPS).**

## a) Definición y Objetivos.

Comprende esta calificación la parcela con uso pormenorizado, equipamiento comunitario público destinado a Servicios de Interés Público y Social (SIPS), proveniente de cesiones de planes parciales.

El objetivo básico de las normas de esta zona es lograr el desarrollo edificatorio de la parcela imprescindible a sus funciones de equipamiento, obteniendo un resultado morfológico acorde a las tipologías de su entorno.

## b) Condiciones de Ordenación y Edificación.

1. La fijada en el cuadro de zonificación y parcelario del presente documento.
2. El resto de parámetros serán coincidentes con la ordenanza aplicable a las parcelas de uso productivo del presente plan parcial (PROD).
3. Por razones de interés público, se podrán variar algunos de estos parámetros justificadamente mediante la redacción de un Estudio de Detalle.

## c) Condiciones de uso.

- Uso pormenorizado. Se admiten en general los usos propios de los servicios de interés público y social, a excepción de los usos educativo y sanitario (social, cultural, deportivo).
- Usos compatibles. Todo el equipamiento comunitario (excepto cementerios, educativo y sanitario), parques y jardines públicos, aparcamientos.

## d) Aparcamientos.

Se reservarán plazas de aparcamiento a razón de 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup>t.

**3.3.6. ZONA LIBRE PÚBLICA O VERDE (V).**

El uso de estas zonas será el de esparcimiento, juegos y recreos y zonas ajardinadas y peatonales.

Parques urbanos y jardines.

1. En los parques de superficie superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados, además del uso como zona verde se admiten los deportivos, sociales y de aparcamiento con las siguientes restricciones:
  - La ocupación del suelo por todos ellos no será superior al veinte por ciento (20 por 100) de la extensión total del parque.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Hija Asociada en Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.	Firmado	07/03/2024 11:16:21
<b>Observaciones</b>	a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España	<b>Página</b>	78/101
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- En el caso de instalaciones deportivas descubiertas el porcentaje de ocupación podrá llegar al cuarenta por ciento (40 por 100).
- La construcción de estas instalaciones requerirá la redacción de un Proyecto de Obras de iniciativa municipal que habrá de valorar las necesidades sociales en la zona y garantizar la adecuación de las instalaciones con el carácter ambiental del parque o jardín.

Este proyecto contendrá memoria justificativa y plano de ordenación.

2. En los parques de superficie inferior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados, sólo se admite además del uso como zona verde o espacio libre, el de aparcamiento, que tampoco podrá superar el 20% de ocupación.

No obstante, a criterio municipal se permitirá, en su caso, justificadamente, la disposición de instalaciones vinculadas al uso y mantenimiento de las zonas verdes, con una ocupación máxima del 20% de la extensión total del jardín, debiendo redactarse a tal efecto Proyecto de Obras de Urbanización de iniciativa municipal que garantice la adecuación de las instalaciones con el carácter ambiental de los jardines.

#### Ordenación de los espacios libres y jardines.

Los proyectos correspondientes definirán las obras de jardinería, acondicionamiento arbustivo y ornamental y arbolado, así como las edificaciones auxiliares y redes de infraestructura al servicio de la zona considerada.

Se adoptarán los siguientes criterios:

Se adoptará un tratamiento diferenciado del suelo destinado a áreas de estancia, reposo y tránsito de aquellos otros destinados a la plantación.

La elección de las especies plantadas será adecuada al clima de la ciudad evitándose que por su inadaptación se produzca un sobre coste en la conservación de las mismas. La ordenación se acomodará a la configuración primitiva del terreno. En caso de pendientes acusadas, deberán estas ordenarse mediante rebajes y abancalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo debidamente integradas.

Deberán integrarse carriles bici que recorran la zona verde y en conexión con los del resto de la ciudad, no siendo excusa la existencia de éstos para tal integración.

Deberán incluirse en el proyecto las instalaciones propias de estos espacios, tales como kioscos, fuentes, juegos infantiles, bancos, etc.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Hija Asociada de Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.	Firmado	07/03/2024 11:16:21
<b>Observaciones</b>	a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España	<b>Página</b>	79/101
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Se proyectarán las infraestructuras que se requieran en el parque, tales como alumbrado, red de riego e hidrantes y red de drenaje.

El proyecto determinará las áreas expresamente dedicadas a la instalación de estructuras móviles, edificación provisional, tendidos de infraestructuras e instalaciones o dotaciones públicas compatibles con el carácter de la zona verde.

Se elaborará un presupuesto de las obras a realizar como también de la conservación de las mismas incluyendo las zonas ajardinadas e instalaciones.

Se podrá autorizar el vallado y cerramiento de estos espacios siempre que se garantice su apertura al uso público general durante el horario que establezca el Ayuntamiento.

#### Servidumbres.

Las servidumbres a las que diera lugar el trazado de infraestructuras en su interior deberán ser contempladas en el proyecto a efectos de su tratamiento y diseño adecuados.

#### Edificación existente.

Actualmente, en la delimitación del Sector SUS-T.2 "Zocueca Oeste", se incluyen los terrenos propiedad de la Familia Serra Martín, en los que existe instalado y en funcionamiento un restaurante que, dentro de la ordenación proyectada en el presente Plan Parcial, queda ubicada al interior de la parcela verde pública V.2.2, en la zona de influencia de la Autovía del Guadalhorce en el tramo que discurre de forma adjunta a esta ordenación.

En relación a esta edificación es criterio de este planeamiento, el mantenimiento de esta instalación en explotación, hasta que se produzca la recepción definitiva de las obras de urbanización del Sector, condición que deberá ser recogida en el Proyecto de Reparcelación que se redacte para este ámbito de planeamiento, tras lo que, de forma inmediata, se deberá proceder al traslado del negocio y a la demolición de la edificación.

#### **3.3.7. ZONA VIARIA O VIALES.**

Los espacios destinados a viales únicamente podrán destinarse al tráfico rodado y peatonal, así como al uso de aparcamientos públicos adosados al vial.

#### **3.3. DETERMINACIONES EN MATERIA DE CONTAMINACIÓN LUMÍNICA.**

Deberá prevenirse la dispersión de luz hacia el cielo, preservándose las condiciones naturales de oscuridad en beneficio de los ecosistemas y evitando la intrusión lumínica en zonas distintas a las que se pretenda iluminar. En consecuencia, se promoverá el uso eficiente del alumbrado exterior de las instalaciones que se desarrollen habilitadas por este Plan Parcial,

<b>Código Seguro De Verificación</b>	xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Hoya Asociados en Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.	Firmado	07/03/2024 11:16:21
<b>Observaciones</b>	a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España	<b>Página</b>	80/101
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





siéndoles de aplicación las disposiciones relativas a contaminación lumínica del reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior, aprobado mediante el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, concretamente las medidas y niveles de iluminación que figuran en su instrucción técnica complementaria ITC-EA-03, habida cuenta de que el ámbito se ubica, en función de sus características, en una zona E3. Asimismo, serán de aplicación las disposiciones relativas a contaminación lumínica recogidas en el artículo 60 y siguientes de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental.

### 3.4. DETERMINACIONES EN MATERIA DE CONTAMINACIÓN ACÚSTICA.

El promotor de las actuaciones a que habilite este Plan Parcial, deberá realizar, a través de entidad colaboradora en materia de calidad ambiental (ECCA) o por técnico competente, una serie de mediciones in situ para verificar que la presión sonora no exceda los índices de ruido correspondientes a los objetivos de calidad que le son de aplicación, en función de los usos definidos y establecidos en la Tabla II correspondiente al artículo 9 del reglamento de protección contra la contaminación acústica en Andalucía.

### 3.5. DETERMINACIONES EN MATERIA DE RESIDUOS.

#### a) Residuos peligrosos.

Los titulares de actividades productoras de residuos peligrosos deberán comunicar su instalación, ampliación, modificación sustancial o traslado a la Delegación Territorial en Málaga con competencias en medio ambiente antes del comienzo de su actividad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 29 de la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados, y en el artículo 11 del reglamento de residuos de Andalucía. Tal comunicación conllevará la inscripción, de oficio, en el 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 actividades que emplean disolventes orgánicos tal como se prevé en el artículo 45 del Decreto 356/2010, de 3 de agosto, por el que se regula la autorización ambiental unificada.

En caso de que durante las obras de urbanización se produjeran residuos peligrosos, las empresas encargadas de la ejecución de las obras habrán de hallarse inscritas en el registro de productores de residuos peligrosos conforme a lo señalado en el reglamento de residuos de Andalucía, aprobado mediante el Decreto 73/2012, de 20 de marzo, cuyo artículo 13 contiene una batería de obligaciones a las que se debe dar cumplimiento.

#### b) Residuos de construcción y demolición.

El Proyecto de Urbanización incluirá un estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, tal como obliga el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula

Código Seguro De Verificación	xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Hoy Asociados S.L. Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.	Firmado	07/03/2024 11:16:21
Observaciones	a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España	Página	81/101
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, debiéndose incluir el contenido previsto en el artículo 4 de dicho cuerpo normativo.

La empresa constructora que ejecute la obra está obligada a presentar al titular un plan que refleje cómo se acometerán las obligaciones que le incumban en relación con los residuos de construcción y demolición, tal como se recoge en el artículo 5 del antes citado Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero. Este plan formará parte de los documentos contractuales de la obra.

Conforme a lo establecido en el artículo 80 del reglamento de residuos de Andalucía, las entidades productoras de residuos han de constituir a favor del Ayuntamiento una fianza o garantía financiera equivalente, que se calculará de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 81, a fin de asegurar la correcta gestión de los residuos generados, siendo la entrega de esta suma imprescindible para el otorgamiento de la licencia municipal de obras.

Los residuos de construcción y demolición generados se destinarán preferentemente a operaciones de reutilización, reciclado u otras formas de valorización, no pudiendo depositarse en vertedero sin someterse a alguna operación de tratamiento previo.

Deberá obrar constancia documental de la entrega de esta clase de residuos a un gestor, debiendo figurar la identificación del poseedor y del productor, la obra de procedencia, el número de licencia de obra, la cantidad en toneladas o metros cúbicos, y el tipo de residuos según el código de la lista europea de residuos.

En caso de que la valorización de los suelos no contaminados excavados y otros materiales excavados excedentes procedentes de la obra (LER 17 05 04) se destinase a operaciones de relleno u otras obras fuera del ámbito, se atenderá a lo dispuesto en la Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre, y particularmente en su artículo 3. Quienes lleven a cabo la valorización habrán de presentar una comunicación previa al inicio de la actividad ante esta Delegación Territorial conforme a lo señalado en el artículo 5 de la mencionada Orden. Si por el contrario se pretende valorizar en la obra residuos procedentes de otros emplazamientos, de igual manera quien tenga la intención de acometer la valorización deberá presentar dicha comunicación previa.

### c) Residuos no peligrosos.

Los residuos no peligrosos de competencia municipal que se generasen se pondrán a disposición de la entidad local tal como dispongan las ordenanzas municipales, y siempre conforme a lo indicado en el artículo 25 del reglamento de residuos de Andalucía. De producirse residuos no peligrosos en cantidad superior a mil toneladas/año, la actividad habrá de comunicarse previamente a efectos de inscripción en el registro conforme a lo estipulado en el artículo 17 del reglamento de residuos de Andalucía.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	xxWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Hoya Asociados, Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.	Firmado	07/03/2024 11:16:21
<b>Observaciones</b>	a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España	<b>Página</b>	82/101
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xxWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xxWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



**d) Protección del suelo.**

Como principio director de prevención y corrección de impactos ambientales habrá de garantizarse la ocupación y afección mínima posible de terrenos en la zona de actuación, para lo que deberán señalizarse las zonas de las obras y sus límites a fin de evitar daños en los terrenos limítrofes.

El movimiento de maquinaria quedará ceñido a la superficie señalizada en la delimitación de las zonas de ocupación temporal y permanente.

En el ámbito de las obras quedará prohibido llevar a cabo labores de abastecimiento o mantenimiento de la maquinaria salvo que, por razones justificadas, no puedan acometerse en centro autorizado y se disponga de un área pavimentada para su realización.

Cerca de los posibles puntos de derrame de sustancias peligrosas se dispondrá de los medios técnicos y materiales (sacos de material absorbente, barreras de protección...) que aseguren una rápida intervención ante cualquier vertido accidental, actuando en el foco, evitando su propagación y recogiendo y gestionando posteriormente las sustancias derramadas.

Cualquier incidente del que pueda derivarse contaminación del suelo habrá de notificarse de inmediato a la Delegación Territorial en Málaga con competencias medioambientales, procediéndose también sin demora a acometer las labores de limpieza o retirada del suelo afectado y entregando los residuos generados a un gestor autorizado. Una vez ejecutadas las tareas de limpieza, el titular habrá de aportar un informe de los trabajos realizados que, a partir de datos o análisis, permita evaluar el posible grado de contaminación del suelo. En caso de que se produzcan derrames accidentales de aceites y otros líquidos de la maquinaria la prioridad será la limitación de la extensión de la contaminación, debiendo obrarse en consecuencia a lo dispuesto en los artículos 62 y 63 del reglamento del régimen aplicable a los suelos contaminados, aprobado mediante el Decreto 18/2015, de 27 de enero (Título VI- Actuaciones especiales, Capítulo 1-Actuaciones en casos sobrevenidos).

En el caso de que se prevea desarrollar en el futuro una actividad potencialmente contaminante del suelo – atiéndose a las actividades definidas como tales en el anexo I del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero –, deberá presentarse un informe preliminar de situación del suelo con el contenido previsto en el anexo II.

**3.6. DETERMINACIONES EN MATERIA DE FAUNA, FLORA Y MEDIO NATURAL.**

Serán de obligado cumplimiento las siguientes medidas preventivas en relación a la Fauna, Flora y Medio Natural en el ámbito de este sector de actuación:

<b>Código Seguro De Verificación</b>	xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Hija Asociada de Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.	Firmado	07/03/2024 11:16:21
<b>Observaciones</b>	a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España	<b>Página</b>	83/101
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- Deberá acometerse una prospección previa a la ejecución de cada actuación u obra, en aras a localizar ejemplares de especies de fauna con escasa capacidad de movimiento, fundamentalmente anfibios, reptiles y micromamíferos, así como nidos con huevos o pollos, considerando que la época de reproducción de las aves es de manera genérica de febrero a julio, ambos meses inclusive, en que deberá evitarse acometer actuaciones. Las prospecciones previas deberán contar con la presencia de agentes de medio ambiente, y en caso de hallarse ejemplares de fauna silvestre con escasa capacidad de movimiento o nidadas con huevos o pollos, se comunicará dicha circunstancia de manera inmediata a la Delegación Territorial en Málaga con competencias en medio ambiente, y se suspenderá toda actuación en el terreno hasta que aquélla señale cómo proceder en relación al particular.
- Cualquier plantación de arbolado o arbustos que se acometa en relación con las actuaciones a que habilite la innovación, deberá emplear especies autóctonas y representativas de la flora local, quedando prohibida la utilización de cualquiera de los taxones que figuran en el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras.
- Todas las infraestructuras, tapias y cercados deberán permitir la libre circulación de la fauna, de conformidad con el artículo 22.2 de la ley 8/2003, de la flora y la fauna silvestres, si bien en aquellos casos en que el paso de animales silvestres pueda entrañar riesgos para los ejemplares que crucen o para viandantes, ciclistas o vehículos a motor, deberá limitarse el paso de aquéllos encauzándolos hacia pasos seguros que les permitan cruzar la vía sin peligros para ninguna persona ni para los ejemplares de fauna. En este caso podrá solicitarse asesoramiento a la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Málaga de la Junta de Andalucía.
- Las infraestructuras que se acometan habrán de incluir, cada 15 metros lineales de cuneta, una rampa de superficie rugosa para facilitar la salida al exterior de los ejemplares de microfauna que queden atrapados en aquélla. Las paredes laterales de las cunetas serán, en todo caso, inferior al 57%. Asimismo, las alcantarillas incluirán un sistema homologado similar en aras a facilitar la salida de los animales, con rampas perimetrales con sustrato granulado.

### 3.7. DETERMINACIONES EN MATERIA DE PATRIMONIO HISTÓRICO.

Deberá realizarse una actividad arqueológica que deberá dirigir técnico competente y que deberá contar con autorización de la Delegación Territorial de Cultura y Patrimonio Histórico en Málaga, de control de movimientos de tierra que discurra en paralelo a los trabajos de remoción del subsuelo necesario para cualquier cimentación, vial, acometida y servicios, así como cualquier alteración del curso del Arroyo de Prado Jurado que haya de llevarse a cabo.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Hoy Asociados en Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.	Firmado	07/03/2024 11:16:21
<b>Observaciones</b>	a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España	<b>Página</b>	84/101
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Los resultados de dicha actividad arqueológica, en su caso, podrán dar origen a nuevas medidas cautelares en aras a la protección del patrimonio.

Málaga, Junio de 2023.

Fdo.: ÁNGEL ASENJO DÍAZ.  
Arquitecto.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Proy. Asociados en Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.	Firmado	07/03/2024 11:16:21
<b>Observaciones</b>	a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España	<b>Página</b>	85/101
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



## 4. Plan de Etapas.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Proy. Asociados en Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.	Firmado	07/03/2024 11:16:21
<b>Observaciones</b>	a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España	<b>Página</b>	86/101
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



**4. ÍNDICE DEL PLAN DE ETAPAS.**

4.1. DEFINICIÓN DE ETAPAS.....	88
4.2. RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.....	89
4.3. LICENCIAS DE OBRAS.....	90

<b>Código Seguro De Verificación</b>	xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Proy. Asociados en Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.	Firmado	07/03/2024 11:16:21
<b>Observaciones</b>	a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España	<b>Página</b>	87/101
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



#### 4. PLAN DE ETAPAS.

##### 4.1. DEFINICIÓN DE ETAPAS.

El presente Plan Parcial, establece una UNIDAD DE EJECUCIÓN ÚNICA, que a su vez se desarrollará en una ETAPA ÚNICA, estimándose una duración para el desarrollo de la misma de cuatro años, prorrogables en su conjunto hasta un total de ocho años (96 meses).

En esta Etapa, de acuerdo con lo recogido en el plano *P.13. Plan de Etapas y Unidades de Ejecución y Fases*. - del presente Plan Parcial, se determinan por una parte cuales son las obras ejecutadas como consecuencia de las determinaciones del Convenio de fecha 14.11.2007 suscrito entre LIDL Supermercados, SAU y el Ayuntamiento de Málaga, y por otra, las obras que quedan por ejecutar, que se dividen en 2 FASES, todo ello con la siguiente descripción:

- OBRAS EJECUTADAS: comprende las obras que ya se encuentran ejecutadas, es decir, la semisección del vial correspondiente al Sistema General SG-T.4 de acuerdo con el trazado del PGOU 97, situado al Oeste de la ordenación, así como el vial de servicio anexo al mismo dentro del sector SUS-T.2, y su conexión con el Camino de Cártama, y el embovedado del arroyo del Prado-Jurado.
- PRIMERA FASE: comprende el resto de las obras de urbanización del sector a excepción de las obras del tramo del vial Este y las porciones de zonas verdes que unen las parcelas V.2.1 con V.2.2 y V.3.1 con V.3.2, que se superponen al Dominio Público de la carretera A-7054 y su zona de servidumbre legal.
- SEGUNDA FASE: comprende las obras de urbanización del tramo del vial Este y las porciones de zonas verdes que unen las parcelas V.2.1 con V.2.2 y V.3.1 con V.3.2 que se superpone al Dominio Público de la carretera A-7054 y su zona de servidumbre legal, una vez se haya producido el cambio de titularidad de la carretera A-7054, así como las obras de demolición del tramo de esta carretera que atraviesa el sector.

Las obras de urbanización de esta fase bien se ejecutarán por la Junta de Compensación o bien ésta presentará aval suficiente para que puedan ser ejecutadas por el Ayuntamiento de Málaga en el momento procedente.

Por otro lado, se establecen los siguientes plazos para la tramitación del planeamiento complementario y el inicio de las obras de urbanización, una vez aprobado el presente Plan Parcial:

<b>Código Seguro De Verificación</b>	xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Hija Asociada de Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.	Firmado	07/03/2024 11:16:21
<b>Observaciones</b>	a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España	<b>Página</b>	88/101
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





- Proyecto de Bases y Estatutos de Junta de Compensación: 3 meses desde la aprobación del presente Plan Parcial
- Constitución Junta de Compensación: 2 meses desde la aprobación del Proyecto de Bases y Estatutos.
- Proyecto de Reparcelación: 2 meses desde la constitución de la Junta de Compensación.
- Proyecto de Urbanización: 6 meses desde la aprobación definitiva del presente Plan Parcial.
- Inicio Obras de Urbanización: Se iniciarán en el plazo de 6 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
- Ejecución de las Obras de Urbanización: Se ejecutarán conforme a las fases del Plan de Etapas descritas.

Esta Etapa Única, además de la totalidad de las obras de urbanización contenidas al interior de su delimitación, comprende la ejecución de las obras necesarias exteriores para el correcto funcionamiento de los servicios urbanísticos de las parcelas y puesta en servicio de todas las infraestructuras proyectadas para esta ordenación, cuyo origen se establece a partir del comienzo real de las obras, según los plazos establecidos con anterioridad.

#### 4.2. RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Una vez terminada la ejecución de las obras de urbanización de este sector de actuación por la Junta de Compensación del mismo, se procederá a su recepción de acuerdo con lo dispuesto en el art. 154 LOUA, para lo que se redactará un Proyecto de Urbanización único del conjunto de las obras a realizar como parte del desarrollo de esta ordenación.

La ejecución de tales obras se desarrollará en una sola etapa, cuya duración máxima será la establecida en el apartado anterior.

Para la recepción de estas obras de urbanización se tendrán que realizar todos los ensayos de materiales y elementos de construcción exigidos por la Normativa vigente y se habrán de hacer todas las pruebas necesarias para la puesta en funcionamiento de todas las infraestructuras de abastecimiento de agua, evacuación y suministro de energía eléctrica y cualquier otra que esté contemplada en el Proyecto de Urbanización.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Hoy Asociados en Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.	Firmado	07/03/2024 11:16:21
<b>Observaciones</b>	a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España	<b>Página</b>	89/101
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



### 4.3. LICENCIAS DE OBRAS.

De acuerdo con el artículo 55.1 de la LOUA, podrán autorizarse actos de construcción, edificación e instalación en parcelas tanto lucrativas como dotacionales, aun antes de ultimar la urbanización, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- Que exista firmeza en vía administrativa de la aprobación por la Administración Actuante del instrumento de equidistribución, en este caso del Proyecto de Reparcelación, que adjudique a los distintos propietarios de los terrenos de esta unidad de ejecución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, cuando dicha distribución resulte necesaria.
- Que se encuentre aprobado definitivamente el proyecto de urbanización de la unidad de ejecución.
- Que exista previsibilidad, por los Servicios Técnicos Municipales del Ayuntamiento de Málaga de que, en función del estado real de las obras de urbanización, a la terminación de la edificación de la parcela, estarán ejecutados los servicios de infraestructuras necesarios para que la parcela objeto de Licencias de Obras adquiera la condición de solar. Será preceptiva la formalización del aval que garantice suficientemente las obras pendientes de ejecutar.
- Que el promotor de la edificación que ha sido objeto de licencia de obras en estas condiciones, asuma de forma expresa y formal el compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación e instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como del compromiso de consignación de esta condición con idéntico contenido en cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de las mismas.
- Las condiciones para la concesión de licencia de obras y de licencia de ocupación, además de las contenidas en el art. 55 de la LOUA.

Cuando se solicite la licencia para la Ampliación del Centro Logístico de Almacenamiento y Distribución de Mercancías en terrenos del actual sector SUS-T.2 "Zocueca Oeste", desarrollado mediante un Proyecto de Actuación para Declaración de Utilidad Pública e Interés Social de la parcela de uso logístico L, habrán de abonarse las cargas derivadas del PEIS-4 correspondientes a ambas actuaciones (la ya ejecutada en base al proyecto de Actuación y la ampliación solicitada en la licencia de obras).

Málaga, Junio de 2023.

Fdo.: ÁNGEL ASENJO DÍAZ.  
Arquitecto.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	xxWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Hoy Asociados en Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.	Firmado	07/03/2024 11:16:21
<b>Observaciones</b>	a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España	<b>Página</b>	90/101
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xxWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xxWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



## 5. Estudio Económico Financiero.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Proy. Asociados en Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.	Firmado	07/03/2024 11:16:21
<b>Observaciones</b>	a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España	<b>Página</b>	91/101
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



**5. ÍNDICE DEL ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.**

5.1. OBJETO..... 93

5.2. PRESUPUESTO GLOBAL DE EJECUCIÓN..... 93

5.3. COSTES UNITARIOS..... 93

5.4. REPERCUSIONES..... 95

<b>Código Seguro De Verificación</b>	xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Proy. Asociados en Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.	Firmado	07/03/2024 11:16:21
<b>Observaciones</b>	a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España	<b>Página</b>	92/101
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



## 5. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

### 5.1. OBJETO.

El objeto del presente Estudio Económico-Financiero es evaluar los costos de Urbanización del Sector de Actuación de forma global y aproximada, así como 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 en primer lugar el coste de ejecución de los viales, así como de la implantación de cada servicio y de ajardinamiento de las zonas verdes, para más adelante determinar los costes según parámetros unitarios, sin perjuicio de que, posteriormente, se realice una evaluación más detallada en el correspondiente Proyecto de Urbanización y finalmente analizamos las repercusiones económicas sobre el metro cuadrado edificable de aprovechamiento para obtener la relación entre ambos.


### 5.2. PRESUPUESTO GLOBAL DE EJECUCIÓN.

Los costes totales previstos de urbanización, desglosados por capítulos de obra, son los siguientes:

MOVIMIENTO DE TIERRAS Y PAVIMENTACIÓN	3.352.609,26 €
RED DE SANEAMIENTO	1.310.565,44 €
RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA	405.360,94 €
ELECTRICIDAD A.T. Y B.T.	204.204,38 €
CENTROS DE TRANSFORMACIÓN	365.739,19 €
RED DE ALUMBRADO PÚBLICO	198.108,73 €
RED DE TELEFONÍA	213.347,86 €
SEÑALIZACION VIARIA	45.717,40 €
AJARDINAMIENTO	1.090.587,90 €
ACTUACIONES SEGÚN GEOTÉCNICO	318.618,75 €
<b>TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL</b>	<b>7.504.859,85 €</b>
<b>CARGA ZONAL (PEIS-4)</b>	<b>4.793.796,00 €</b>

### 5.3. COSTES UNITARIOS.

Los parámetros de coste unitarios resultantes, son los siguientes:

Código Seguro De Verificación	xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Hoy Asociados en Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.	Firmado	07/03/2024 11:16:21	
Observaciones	a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España	Página	93/101	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

m<sup>2</sup>. urbanización viales: 156,00 €/m<sup>2</sup>. (\*)

m<sup>2</sup>. ordenación áreas libres: 30,00 €/m<sup>2</sup>. (\*)

(\*) Datos obtenidos de valores medios estimativos de la construcción para 2021 del COAMALAGA.

Además de estos valores, de acuerdo con el estudio geotécnico, se presupuesta la sustitución del espesor de terreno potencialmente expansivo por material inerte con un porcentaje de finos > 15 %. Los valores a aplicar son los siguientes:

m<sup>3</sup>. excavación y transporte a vertedero: 5 €/m<sup>3</sup>

m<sup>3</sup>. relleno: 7,5 €/m<sup>3</sup>

Por otra parte, de acuerdo con la ficha del PGOU, este Sector contribuirá a la urbanización de los Sistemas Generales y a las obras de contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento (PEIS-4) en la forma e importe que se determine. Puesto que este Plan Especial aún no tiene aprobación, en principio se considerará la carga máxima establecida por la ficha del PGOU relativa a dicho Plan Especial, según la cual "los suelos pertenecientes al AR-SUS-P. Área de Reparto de Suelo Urbanizable Sectorizado Productivo, tendrán por este concepto una carga máxima de 90 €/UA (Noventa euros por unidad de aprovechamiento, IVA no incluido), referida dicha UA a techo productivo."

De acuerdo con lo anterior, el valor total de los costes de urbanización deberá ser de:

<b>Obras de urbanización interiores del sector:</b>				
30.611,00 m <sup>2</sup> viales	x	156,00 €/m <sup>2</sup>	=	4.775.316,00 €
33.507,00 m <sup>2</sup> ordenación areas libres	x	30,00 €/m <sup>2</sup>	=	1.005.210,00 €
1.521,00 m <sup>2</sup> vial sur fuera del sector	x	156,00 €/m <sup>2</sup>	=	237.276,00 €
25.489,50 m <sup>3</sup> excavación y transporte a vertedero	x	5,00 €/m <sup>3</sup>	=	127.447,50 €
25.489,50 m <sup>3</sup> relleno	x	7,50 €/m <sup>3</sup>	=	191.171,25 €
Total obras de urbanizacion internas:				<b>6.336.420,75 €</b>
<b>Obras de urbanización exteriores al sector :</b>				
6.508,70 m <sup>2</sup> vial principal norte-sur sobre embovedado	x	156,00 €/m <sup>2</sup>	=	1.015.357,20 €
520,21 m <sup>2</sup> zona verde sobre embovedado	x	30,00 €/m <sup>2</sup>	=	15.606,30 €
434,00 m <sup>2</sup> vial sobre actual A-7054	x	156,00 €/m <sup>2</sup>	=	67.704,00 €
2.325,72 m <sup>2</sup> zona verde sobre actual A-7054	x	30,00 €/m <sup>2</sup>	=	69.771,60 €
Total obras de urbanizacion externas:				<b>1.168.439,10 €</b>
<b>TOTAL GASTOS URBANIZACION (P.E.M.):</b>				<b>7.504.859,85 €</b>
<b>Carga zonal</b>				
53.264,40 uu.aa. carga zonal (1)	x	90,00 €/ua	=	4.793.796,00 €
<b>TOTAL CARGA ZONAL (PEIS-4):</b>				<b>4.793.796,00 €</b>

Código Seguro De Verificación	xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==	Estado	Firmado	Fecha y hora	07/03/2024 11:16:21
Firmado Por	Hija y Asociados S.L. Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.	Página	94/101		
Observaciones	a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España				
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==</a>				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				



Entre las obras preferentes con cargo al PEIS-4 se encuentra la ejecución de la Remodelación de la Zona Sur del Enlace de la A-357 contiguo a este sector de actuación.

#### 5.4. REPERCUSIONES.

Evaluamos continuación las distintas repercusiones que suponen el presupuesto de ejecución estimado, lo que nos da una primera aproximación a la viabilidad económica de la inversión:

- **Repercusión obras de urbanización:**

Repercusión sobre m<sup>2</sup> de suelo del Sector:

$$7.504.859,85 \text{ €} / 166.679 \text{ m}^2\text{s} = 45,03 \text{ €/m}^2\text{s}$$

Repercusión sobre m<sup>2</sup>. edificable:

$$7.504.859,85 \text{ €} / 57.681 \text{ m}^2\text{t} = 130,11 \text{ €/m}^2\text{t}$$

Repercusión sobre el aprovechamiento del Sector:

$$7.504.859,85 \text{ €} / 53.264,40 \text{ ua} = 140,90 \text{ €/ua}$$

- **Repercusión carga zonal:**

Repercusión sobre m<sup>2</sup> de suelo del Sector:

$$4.793.796,00 \text{ €} / 166.679 \text{ m}^2\text{s} = 28,76 \text{ €/m}^2\text{s}$$

Repercusión sobre m<sup>2</sup>. edificable:

$$4.793.796,00 \text{ €} / 57.681 \text{ m}^2\text{t} = 83,11 \text{ €/m}^2\text{t}$$


Estimando que el precio de venta medio por m<sup>2</sup> construido alcanza cifras aproximadas alrededor de las 1.000,00 €/m<sup>2</sup> la repercusión sobre valor de venta podemos calcularla de la siguiente forma:

Precio venta m <sup>2</sup> construido:	1.000 €/m <sup>2</sup>
Repercusión cargas urbanización:	130,11 €/m <sup>2</sup>
Repercusión carga zonal:	83,11 €/m <sup>2</sup>

Lo que supone aproximadamente un **21,32 %** sobre el valor de venta del metro cuadrado de techo edificable de la ordenación, quedando por tanto justificada la viabilidad de la ejecución del presente Plan Parcial de Ordenación.

Málaga, Junio de 2023.

Fdo.: ÁNGEL ASENJO DÍAZ.  
Arquitecto.

Código Seguro De Verificación	xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Hoy Asociados en Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.	Firmado	07/03/2024 11:16:21	
Observaciones	a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España	Página	95/101	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

## B. Planos.

---

<b>Código Seguro De Verificación</b>	xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Proy. Asociados en Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.	Firmado	07/03/2024 11:16:21
<b>Observaciones</b>	a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España	<b>Página</b>	96/101
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





**ÍNDICE DE PLANOS.**

<b>I.- PLANOS DE INFORMACIÓN.</b>	<b>ESCALA</b>
I.1. SITUACIÓN GENERAL	1/10.000
	1/5.000
I.2. SITUACIÓN EN EL P.O.T. DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE MÁLAGA.	1/50.000
I.3. TOPOGRÁFICO ACTUAL Y DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.	1/1.000
I.4.1 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.	1/1.000
I.4.2 PARCELAS CATASTRALES	1/1.000
I.5. AFECCIONES Y PROTECCIONES.	1/2.000
I.6. EDIFICACIONES, USOS, VEGETACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	1/1.000
<b>P.- PLANOS DE PROYECTO.</b>	
<b>PLANOS DE ORDENACIÓN Y RED VIARIA</b>	
P.1. ZONIFICACIÓN Y PARCELARIO.	1/1.000
P.2. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES.	1/1.000
P.3. RED VIARIA. ALINEACIONES Y RASANTES. SECCIONES TIPO.	1/1.000
	1/300
P.4. RED VIARIA. PLANO DE REPLANTEO.	1/1.000
P.5. RED VIARIA. PERFILES LONGITUDINALES.	
P.5.1. RED VIARIA. PERFILES LONGITUDINALES.	H = 1/1.000
EJE 1-2-3-4-5-5'-6-7 y EJE 8-12-14-16	V = 1/200
P.5.2. RED VIARIA. PERFILES LONGITUDINALES.	H = 1/1.000
EJE 3-3'-8'-8-10-13 Y EJE 5'-5''-16-17	V = 1/200
P.5.3. RED VIARIA. PERFILES LONGITUDINALES.	H = 1/1.000
EJE 13-15-17, EJE 14-15, EJE 5-5''-7-5, EJE 2-3'-4-2 Y EJE 8'-9-10-11-12-8'	V = 1/200
P.6. RED VIARIA. PERFILES TRANSVERSALES	
P.6.1. RED VIARIA. PERFILES TRANSVERSALES.	
EJE 8'-9-10-11-12-8', EJE 13-15-17 Y EJE 1-2-3-4-5-5'-6-7	1/500
P.6.2. RED VIARIA. PERFILES TRANSVERSALES.	
EJE 3-3'-8'-8-10-13, EJE 5-5''-7-5 Y EJE 8-12-14-16	1/500

<b>Código Seguro De Verificación</b>	xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Hoya Asociados en Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.	Firmado	07/03/2024 11:16:21
<b>Observaciones</b>	a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España	<b>Página</b>	97/101
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



## P.6.3. RED VIARIA. PERFILES TRANSVERSALES.

EJE 5'-5"-16-17, EJE 14-15 Y EJE 2-3'-4-2

1/500

**PLANOS DE INFRAESTRUCTURAS.**

P.7. RED DE SANEAMIENTO. PLUVIALES.	1/1.000
P.8. RED DE SANEAMIENTO. RESIDUALES.	1/1.000
P.9. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.	1/1.000
P.10. RED DE ELECTRICIDAD. MT y BT.	1/1.000
P.11. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.	1/1.000
P.12. RED DE TELECOMUNICACIONES.	1/1.000
P.13. RED DE GAS.	1/1.000
P.14. RED DE RIEGO.	1/1.000
<b>PLANOS DE GESTIÓN.</b>	
P.15. PLAN DE ETAPAS Y UNIDADES DE EJECUCIÓN.	1/1.000
P.16. CIRCULACIONES Y CONEXIONES PROVISIONALES	H = 1/1.000 V = 1/200
P.17. ANÁLISIS DE AFECCIONES AERONÁUTICAS	1/1.000

Málaga, Junio de 2023

Fdo.: ÁNGEL ASENJO DÍAZ.  
Arquitecto.


<b>Código Seguro De Verificación</b>	xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Hoy Asociados, S.L. - Oficina de Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.	Firmado	07/03/2024 11:16:21
<b>Observaciones</b>	a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España	<b>Página</b>	98/101
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



## C. Anejos.

---

<b>Código Seguro De Verificación</b>	xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Proy. Asociados en Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.	Firmado	07/03/2024 11:16:21
<b>Observaciones</b>	a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España	<b>Página</b>	99/101
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



**ÍNDICE DE ANEJOS.**

- ANEJO 1.** PROYECTO DE EMBOVEDADO ARROYO DE PRADO JURADO.
- ANEJO 2.** DETERMINACIÓN DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO ARROYO DE PRADO JURADO.
- ANEJO 3.** DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA PROYECTO DE EMBOVEDADO DEL ARROYO DE PRADO JURADO.
- ANEJO 4.** INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.
- ANEJO 5.** SEPARATA SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.
- ANEJO 6.** ESTUDIO GEOTÉCNICO.
- ANEJO 7.** ESTUDIO ACÚSTICO.
- ANEJO 8.** SOLICITUDES DE PUNTOS DE SUMINISTRO.
- ANEJO 9.** FICHA URBANÍSTICA DEL SECTOR SUS-T.2 "ZOCUECA OESTE".
- ANEJO 10.** JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD.
- ANEJO 11.** PROYECTO DE TRAZADO. REMODELACIÓN DE LA ZONA SUR DEL ENLACE DE LA A-357 CONTIGUO AL SECTOR SUS-T.2 "ZOCUECA OESTE" DEL PGOU DE MÁLAGA.
- ANEJO 12.** NOTAS SIMPLES REGISTRALES.
- ANEJO 13.** DOCUMENTO ACREDITATIVO DE REPRESENTACIÓN DE LIDL SUPERMERCADOS, SAU.
- ANEJO 14.** ANÁLISIS DE MEDIDAS DE MITIGACIÓN Y ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO.
- ANEJO 15.** INFORME HISTÓRICO DE CONTAMINACIÓN DEL SUELO.
- ANEJO 16.** ESTUDIO DE TRÁFICO.
- ANEJO 17.** ESTUDIO DE TRÁFICO PARA EVALUAR LA AFECCIÓN DEL SECTOR DE ACTUACIÓN SUS-T.2 "ZOCUECA OESTE" EN LA AUTOVÍA A7 HIPERRONDA DE MÁLAGA.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Hoya Asociados en Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.	Firmado	07/03/2024 11:16:21
<b>Observaciones</b>	a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España	<b>Página</b>	100/101
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



**ANEJO 18.** PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE LA REMODELACIÓN DE LA ZONA SUR DEL ENLACE DE LA A-357 CONTIGUO AL SECTOR SUS-T.2 "ZOCUECA OESTE" DEL PGOU DE MÁLAGA.

Málaga, Junio de 2023

Fdo.: ÁNGEL ASENJO DÍAZ.  
Arquitecto.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Ángel Asenjo Díaz, Arquitecto, Ingeniería y Urbanismo, SLP.	Firmado	07/03/2024 11:16:21
<b>Observaciones</b>	Proyecto de Ordenación de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España	<b>Página</b>	101/101
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xzWG5EdKyZ0QNU/FxyzZtQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

