

Plan Parcial de Ordenación Urbanística del Sector SUS G.1 San Julián. Málaga



RESUMEN EJECUTIVO

Promotores: Ríos Innovación Málaga 18 s.l.
Urbanizaciones y Jardines s.l.

Arquitecto redactor: José Luis Flores Carreño

febrero 2024
(vers.09)

INTRODUCCION

Se redacta el presente Plan Parcial de Ordenación Urbanística del sector SUS G1 San Julián del PGOU de Málaga, a fin de cambiar las actuaciones, en cuanto, a Unidades de Ejecución del mismo de refiere.

Por otro lado, debido a la NO atención e incumplimiento de las obligaciones para el desarrollo de planeamiento, de los promotores del Plan Parcial existente, se procede también en este Plan Parcial, al cambio de promotor y del técnico redactor para garantizar la continuidad y finalización del desarrollo del planeamiento de este sector.

SITUACION Y EMPLAZAMIENTO

El Sector de San Julián se ubica al Sur de la población de Málaga, lindando con la Autovía de la Costa del Sol MA-20, a continuación, en dirección a Cádiz, de la zona comercial de Leroy Merlin y Decathlon.

Presenta los siguientes linderos:

- Norte: Barriada de “La Loma de San Julián” y zona comercial del nudo de Guadalmar en la Autovía MA-20, donde ahora confluye el nuevo acceso al Aeropuerto.
- Este: Deslinde de expropiación con el ramal interior de la Autovía de la Costa del Sol, denominada MA-20, tramo Málaga-Torremolinos.
- Sur: Sector G.4, que conecta la zona con el Centro Comercial y de Ocio “Plaza Mayor
- Oeste: Trazado del Ferrocarril, línea Málaga-Fuengirola, con localización del Apeadero de San Julián.

La superficie del ámbito del Sector es de **227.565.35 m²s**.



ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

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

	Nº y PROPIETARIO	SUPERFICIE	%
1.-	RIOS INNOVACIÓN MÁLAGA 18 S.L.	9.517,66 m ² (s) Parcela catastral 65 (parte) Finca Registral 8.557/B	4,18 %
2.-	PROINDIVISO A 2.1 URBANIZACIONES Y JARDINES, S.L. 50,00% proindiviso A 2.2 D ^a CARMEN CONTRERAS CUADRA D ^a . MARIA LÓPEZ CONTRERAS D JUAN ANTONIO LÓPEZ CONTRERAS D. ALONSO LÓPEZ CONTRERAS 50,00% proindiviso A	20.231,79 m ² (s)	8,89 %
3.-	D ^a CARMEN CONTRERAS CUADRA D ^a . MARIA LÓPEZ CONTRERAS D JUAN ANTONIO LÓPEZ CONTRERAS D. ALONSO LÓPEZ CONTRERAS	10.163,15 m ² (s)	4,47 %
4.-	GRANJAS SAN JULIÁN, S.L.	9.033,96 m ² (s) Parcela catastral 57 Finca Registral 1.633/A	3,97 %
5.-	PROINDIVISO B 5.1 HARRI HEGOALDE 2, SAU 43,29% proindiviso B 5.2 BORAYMA DESARROLLO CAPITAL DE RIESGO 56,71% proindiviso B	53.624,11 m ² (s) Parcela catastral 63 Finca Registral 33.880/B	23,56 %
6.-	PROINDIVISO C 6.1 ALEO INVERGESTIÓN, S.A. 14,95% proindiviso C 6.2 BORAYMA DESARROLLO CAPITAL DE RIESGO 72,55% proindiviso C 6.3 GEMIO PROMOCIONES S.A. 12,50% proindiviso C	124.995,44 m ² (s) Parcelas catastrales 64/65(parte) Finca Registral 8.924 (parte)	54,93 %
	TOTAL SECTOR *	227.565.35 m²(s)	100,00 %



CRITERIOS DE ACTUACION Y DESCRIPCION DE LA ORDENACION

La Ficha Urbanística del Sector SUS-G.1 "San Julián" y el propio PGOU, contiene una Ordenación Pormenorizada "Indicativa" (potestativa), en su distribución de viales y manzanas.

Los datos de Ordenación Estructural del Sector SUS-G.1 "San Julián", son:

- | | |
|-----------------------------------|---|
| ▪ Área de Reparto: | AR.SUS-P. |
| ▪ Uso: | Productivo. |
| ▪ Superficie: | 227.565,35 m ² s. |
| ▪ Superficie con aprovechamiento: | 227.565,35m ² s. |
| ▪ Índice de Techo edificable: | 0,2752 m ² t/m ² s. |
| ▪ Aprovechamiento Medio: | 0,3030 UA/m ² s. |

Los datos de la Ordenación Pormenorizada Preceptiva, referidos a Objetivos, Criterios y Directrices vinculantes, son:

- En el entorno Este del núcleo de San Julián la altura máxima será de B+1 y Ordenanza PROD-1a.
- Las manzanas en primera línea de la Autovía serán de uso Empresarial, con compatibilidad de uso Comercial hasta el 20% del techo edificable del Sector.
- En segunda línea se calificarán de PROD-2.
- Para uso Empresarial y Comercial, la parcela mínima será de 1.000 m².
- El uso Comercial se encuentra en la Ficha urbanística del PGOU actualmente, de la siguiente forma:
12.402,87 m², Comercial de Uso y Tipología PROD-2, en primera línea, por compatibilidad con el Uso Empresarial hasta la cuantía del 20% del hecho edificable del Sector y un uso Comercial directo, grafiado en la Ficha del PGOU en la manzana anexa a la Barriada de San Julián.
- Será vinculante el bulevar de la zona verde en primera línea de la Autovía, y el tamaño y situación de zonas verdes y equipamiento de la ordenación pormenorizada indicativa. ZV mínima: 44.000 m²s. SIPS mínimo: 33.000 m²s.
- Al ser un suelo afectado por la huella acústica del aeropuerto, no podrá calificarse ninguna parcela como residencial, equipamiento educativo o sanitario, dentro de la huella acústica.
- El Sector se encuentra dentro de las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea. En estas zonas se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) de acuerdo con el Artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Decreto 2490/1974.
- Será necesario Estudio Acústico.
- Se considera mínimo vinculante el Aprovechamiento Objetivo Total.



- Las actuaciones a realizar que presentan o pudieran presentar interferencias con la Autovía MA-20, previo a su ejecución, requerirán de la autorización de la Dirección General de Carreteras, en cuanto a la necesidad de ocupación de Dominio Público de la Red de Carreteras del Estado y tendrán que tratarse en expedientes independientes que garanticen la integridad de la vía en cada uno de los cruzamientos que se planteen.
- Para las nuevas construcciones próximas a las carreteras del Estado existentes o previstas, será necesario que, con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación, se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles, en caso de superarse los umbrales recomendados, de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente (Ley 37/2003 de 17 de noviembre de Ruido BOE 18.11.2003) y en su caso, en la normativa autonómica.

ZONIFICACION

El cuadro general de superficies del sector, de acuerdo a la ordenación pormenorizada propuesta, es el siguiente:

CONCEPTOS	SUPERFICIES	PORCENTAJES
MANZANAS EDIFICABLES (P-1 a P-6)	87.332,08 m ² (s)	38,38 %
ZONAS VERDES	44.005,94 m ² (s)	19,34 %
EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	33.183,82 m ² (s)	14,58 %
Total Sistemas Locales (ZV+EQUIP):	77.189,76 m ²	(33,92 %)
VIARIOS, ACERAS Y CALLES PEATONALES	63.043,51 m ² (s)	27,70 %
TOTAL SECTOR	227.565,35 m²(s)	100,00 %

Una vez regularizada y comprobada topográficamente la nueva superficie del sector e implementados los diferentes usos de que se dispone, con las cuantías señaladas, en el diseño pormenorizado de la zonificación, el **Cuadro General del Sector** es el siguiente:



Manzana	Superficie	Indice	Edificabilidad	Usos	Ordenanzas	Alturas	Coef. Pond.	Aprovech.
EQUIP.-01	5.397,09	0,50/1	----	Equipamiento (S)	Equipamiento	Las del entorno	----	----
EQUIP.-02	27.786,73	0,50/1	----	Equipamiento (D)	Equipamiento	Las del entorno	----	----
Z.V.-01	15.142,97	----	----	Zona verde	----	----	----	----
Z.V.-02	1.053,31	----	----	Zona verde	----	----	----	----
Z.V.-03	228,44	----	----	Zona verde	----	----	----	----
Z.V.-04	284,67	----	----	Zona verde	----	----	----	----
Z.V.-05	637,00	----	----	Zona verde	----	----	----	----
Z.V.-06	1.152,76	----	----	Zona verde	----	----	----	----
Z.V.-07	873,99	----	----	Zona verde	----	----	----	----
Z.V.-08	842,35	----	----	Zona verde	----	----	----	----
Z.V.-09	1.576,98	----	----	Zona verde	----	----	----	----
Z.V.-10	1.576,98	----	----	Zona verde	----	----	----	----
Z.V.-11	11.904,96	----	----	Zona verde	----	----	----	----
Z.V.-12	1.263,26	----	----	Zona verde	----	----	----	----
Z.V.-13	7.115,82	----	----	Zona verde	----	----	----	----
Z.V.-14	151,35	----	----	Zona verde	----	----	----	----
Z.V.-15	201,10	----	----	Zona verde	----	----	----	----
PARCELA 1.1	11.159,80	0,8000	8.927,84	Empresarial	Prod-5 (CJ-2)	(PB+1) 9m.	1,20	10.713,41
PARCELA 1.2	7.974,65	0,6300	5.024,03	Productivo Industrial	Prod-2	(PB+1) 9m.	1,00	5.024,03
PARCELA 2.1	16.836,11	0,8000	13.468,89	Empresarial	Prod-5 (CJ-2)	(PB+2) 12m.	1,20	16.162,67
PARCELA 2.2	8.791,26	0,6300	5.538,49	Productivo Industrial	Prod-2	(PB+2) 12m cn/15m cr	1,00	5.538,49
PARCELA 3.1	16.603,60	0,6840	11.356,86	Comercial	Comercial	(PB+1) 9m cn/12m cr	1,60	18.170,98
PARCELA 3.2	14.066,94	0,6300	8.862,17	Productivo Industrial	Prod-2	(PB+2) 12m cn/15m cr	1,00	8.862,17
PARCELA 4	1.351,77	0,7200	973,27	Comercial	CTP-1	(PB+1) 7,5m	1,60	1.557,24
PARCELA 5	5.044,67	0,6299	3.177,85	Productivo Industrial	Prod-1a	(PB+1) 9m cn/12m cr	1,00	3.177,85
PARCELA 6.1	1.278,76	0,8500	1.086,95	Productivo Industrial	Prod-1a	(PB+1) 9m cn/12m cr	1,00	1.086,95
PARCELA 6.2	4.224,52	0,8500	3.590,84	Productivo Industrial	Prod-1a	(PB+1) 9m cn/12m cr	1,00	3.590,84
VIARIO	63.043,51	----	----	Viales	----	----	----	----
TOTALES	227.565,35	0,7082	62.007,20	----	----	----	1,18	73.884,63



En resumen, la Tabla de Usos Pormenorizados del presente Plan Parcial quedará así:

USOS	EDIFICABILIDAD	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	APROVECHAMIENTO
PRODUCTIVO INDUSTRIAL	27.280,34	1,00 UAs/m ²	27.280,34
EMPRESARIAL	22.396,73	1,20 UAs/m ²	26.876,07
COMERCIAL	12.330,14	1,60 UAs/m ²	19.728,22
TOTAL SECTOR	62.007,20	1,1850 UAs/m² (medio)	73.884,63

CUANTIFICACION DE SUELOS DOTACIONALES

La cuantificación de suelos dotacionales se hace desde el triple objetivo de:

Zonas Verdes mínimas: 44.000,00m², se disponen **44.005,94** m²

Dotaciones SIPS mínimas: 33.000,00 m², se disponen **33.183,82** m²

Plazas de aparcamiento: **Según LOUA**, en las vías públicas = 537 plazas

En referencia a la reserva de **plazas de aparcamiento accesibles** exigidas en la Orden VIV/561/2010, el sector dispondrá de plazas de aparcamiento reservadas y diseñadas para su uso por personas con movilidad reducida.

El número de plazas destinadas a tal fin es:

$$1/40 \text{ plazas: } 537/40 = 13,42 \text{ plazas}$$

Por tanto, se precisa un mínimo de **13 plazas**.



DIVISION EN UNIDADES DE EJECUCION

Teniendo en cuenta las características específicas de este Sector de Planeamiento, las expectativas de desarrollo que existen en el mismo y la estructura de propiedad que lo constituye, se ha procedido, con el fin de facilitar la gestión del desarrollo del Planeamiento, a delimitar **DOS UNIDADES DE EJECUCION** independientes, cuyas características se exponen a continuación.

Previamente, analizaremos los datos del Plan Parcial, en cuanto a aprovechamientos y repercusiones de los costes de urbanización, de manera que dichos parámetros sean las referencias para las Unidades de Ejecución:

DATOS PREVIOS. Costes y Repercusiones				Ref. Datos Plan Parcial
Concepto	Superficies	%	Coste (Presupuesto Contrata)	Repercusión
Sector	227.565,35 m ²			
Aprovechamiento	73.884,63 UAS		13.324.729,30 €	180,35 €/UA
viales *	63.043,51 m ²	27,70%	12.476.478,87 €	197,90 €/m ²
	* incluido calzada, instalaciones, acerado, señalización y gastos urbanísticos			
Zonas verdes	44.005,94 m ²	19,34%	848.250,43 €	19,28 €/m ²
Equipamiento	33.183,82 m ²	14,58%		
Aprovechamiento medio (Amed)				
(Plan Parcial) Amed	0,3247 UAS/m ²		15% Amed	0,0487
(+ 15%) Amed	0,3734 UAS/m ²		UE02-UE01	0,0480 (0,0480 < 0,0487)
(- 15%) Amed	0,2760 UAS/m ²			

Teniendo en cuenta estos datos, analicemos las DOS Unidades de Ejecución planteadas:



UE-01					
DATOS GENERALES		%		COSTES URBANIZACION	
Superficie	16.695,75 m ²	7,34	repercusión	coste	
Aprovechamiento	4.677,79 UAS		201,17 €/UAS	941.007,28 €	
Amed	0,2802 UAS/m ² (0,2802 > 0,2760)				
Edificabilidad	4.677,79 m ²				
Parcelas netas (P-6.1 P-6.2)	5.503,28 m ²		Referencias del Plan Parcial		
Viales	4.642,62 m ²	27,81	197,90 €/m ²	918.786,89 €	
Zonas verdes (ZV-06)	1.152,76 m ²	24,64	19,28 €/m ²	22.220,39 €	
Equipamiento (EQUI-01)	5.397,09 m ²	32,33			
			TOTAL VIALES+ZV 941.007,28 €		

A m.u.e. = Aprovechamiento Medio Unidad de Ejecución

La relación de propietarios de esta UE-01 es la siguiente:

UE-01			
PROPIETARIOS		SUPERFICIE	PORCENTAJE
	RIOS INNOVACION MALAGA 18	9.154,96	54,83 %
	PROINDIVISO C (ALEO,BORAYMA,GEMIO)	7.540,79	45,17 %
TOTAL UE-01		16.695,75	100,00

Los cálculos justificativos de aprovechamiento para la UE-01 son los siguientes:

- Aprovechamiento objetivo: 4.677,79 UAS
- Aprovechamiento subjetivo: Sup. UE-01 x 90% AM = 16.695,75 m² x 90% x 0,3030 UAS/m² = 4.552,93 UAS
- Cesión 10% AM = 467,78 UAS
- Defectos de aprovechamiento: 4.677,79 UAS - 4.552,93 UAS - 467,78 UAS = - 342,92 UAS a materializar en la UE-2 con cargo a los excesos.



UE-02					
DATOS GENERALES		%		COSTES URBANIZACION	
Superficie	210.869,60 m ²	92,66	repercusión	coste	
Aprovechamiento	69.206,84 UAS		178,94 €/UAS	12.383.722,02 €	
Amed	0,3282 UAS/m ² (0,3263 < 0,3734)				
Edificabilidad	57.329,41 m ²				
Parcela neta	81.828,80 m ²		Referencias del Plan Parcial		
Viales	58.400,89 m ²	27,70	197,90 €/m ²	11.557.691,98 €	
Zonas verdes (ZV-01a-11a)	42.853,18 m ²	20,32	19,28 €/m ²	826.030,04 €	
Equipamiento	27.786,73 m ²	13,18			
			TOTAL VIALES+ZV 12.383.722,02 €		

A m.u.e. = Aprovechamiento Medio Unidad de Ejecución

La relación de propietarios de esta UE-02 es la siguiente:

UE-02			
PROPIETARIOS		SUPERFICIE	PORCENTAJE
	RIOS INNOVACION MALAGA 18	362,70	0,17 %
	PROINDIVISO A (URBA JARDI, LOPEZ CONT)	20.231,79	9,59 %
	LOPEZ CONTRERAS	10.163,15	4,82 %
	GRANJAS SAN JULIAN	9.033,20	4,28 %
	PROINDIVISO B (BORAYMA,HARRY)	53.624,11	25,43 %
	PROINDIVISO C (ALEO,BORAYMA,GEMIO)	117.454,65	55,70 %
TOTAL UE-02		210.869,60	100,00

Los cálculos justificativos de aprovechamiento para la UE-02 son los siguientes:



- Aprovechamiento objetivo: 69.206,84 UAS
- Aprovechamiento subjetivo: Sup. UE-02 x 90% AM= 210.869,60 m² x 90% x 0,3030 UAS/m²=57.504,14 UAS
- Cesión 10% AM= 6.920,68 UAS
- Excesos de aprovechamiento: 69.206,84 UAS - 57.504,14 UAS - 6.920,68 UAS = 4.782,02 UAS

2.6.5. CUENTA DE COMPENSACIONES INTER UNIDADES DE EJECUCIÓN.

Datos Previos

El coste medio del sector se deduce tomando, como dato previo el Presupuesto de Contrata de la urbanización que asciende a la cantidad de 13.324.729,30 €, el cual incluye los costes de las obras de urbanización y los gastos urbanísticos del sector. Por otro lado, utilizaremos el aprovechamiento del sector que es 73.884,63 UAS. Esto supone una repercusión, por Unidad de Aprovechamiento, de **180,35 €/UA**.

Como ninguna de las dos Unidades de Ejecución planteadas en este Plan Parcial tiene una repercusión que se ajustan a dicha cantidad, es necesario crear una **Cuenta de Compensación Inter Unidad de Ejecución**, a fin de equilibrar y compensar estas diferencias de repercusiones

Repercusiones y compensaciones

UE-01		
COSTE MEDIO	201,17	€/UA
DIFERENCIA	20,82	€/UA
APROVECHAMIENTO	4.677,79	UAS
SALDO CCIUE	97.391,24	€

CCIUE: Cuenta de Compensación Inter Unidad de Ejecución



UE-02		
COSTE MEDIO	178,94	€/UA
DIFERENCIA	-1,41	€/UA
APROVECHAMIENTO	69.206,84	UAS
SALDO CCIUE	-97.391,24	€

CCIUE: Cuenta de Compensación Inter Unidad de Ejecución

El objeto de crear esta cuenta inter-unidad de ejecución es para recoger todos estos gastos y quien los ha realizado, para futuras compensaciones y ajustes económicos, de manera que cada unidad de ejecución participe en el total de gastos en función de su aprovechamiento objetivo.

En la Cuenta de Liquidación Provisional del Proyecto de Reparcelación, de cada Unidad de Ejecución, deberá figurar una partida correspondiente al saldo de la CCIUE, donde los saldos positivos se deberán abonar para la ratificación/aprobación municipal del Proyecto de Reparcelación. Así mismo, en la CCIUE también se hará el reparto proporcionado del aval del 7% y se tendrá en cuenta el reparto de costes de infraestructuras externas, generales y acometidas, que se hayan de atender por el Sector, por encima de las obras normales de urbanización.

Atendiendo a la configuración de las unidades de ejecución propuestas en este Plan Parcial, se garantiza el cumplimiento del art. 4.2.2 del PGOU de Málaga



ORDENANZAS REGULADORAS

Se articulan las Ordenanzas específicas del presente Modificado de Plan Parcial, que coinciden con las del PGOU y que a continuación definimos, correspondientes a los epígrafes de:

- 3.1.- ORDENANZAS GENERALES ZONA DE USO PRODUCTIVO.
- 3.2.- ORDENANZAS SUBZONA DE USO PRODUCTIVO-1.
- 3.3.- ORDENANZAS SUBZONA DE USO PRODUCTIVO-2.
- 3.4.- ORDENANZAS SUBZONA DE USO PRODUCTIVO-5 (y CJ-Ciudad Jardín).
- 3.5.- ORDENANZAS SUBZONA DE USO COMERCIAL.
- 3.6.- ORDENANZAS SUBZONA DE USO EQUIPAMIENTOS.
- 3.7.- ORDENANZAS INSTALACIÓN DE SUMINISTRO DE CARBURANTES.
- 3.8.- ORDENANZAS EMASA. ESPECIFICACIONES GENERALES
- 3.9.- ORDENANZAS INFORME AMBIENTAL ESTRATEGICO.

SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

Se hará referencia en la normativa del Plan Parcial al artículo 10 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas modificado por Real Decreto 297/2013, en particular a que 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 delimitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar 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.

Será necesario en el desarrollo de este planeamiento urbanístico, que cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo, que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras, del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aún no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas.



Igualmente deberá indicarse que, 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.

PLAN DE ETAPAS Y GESTIÓN

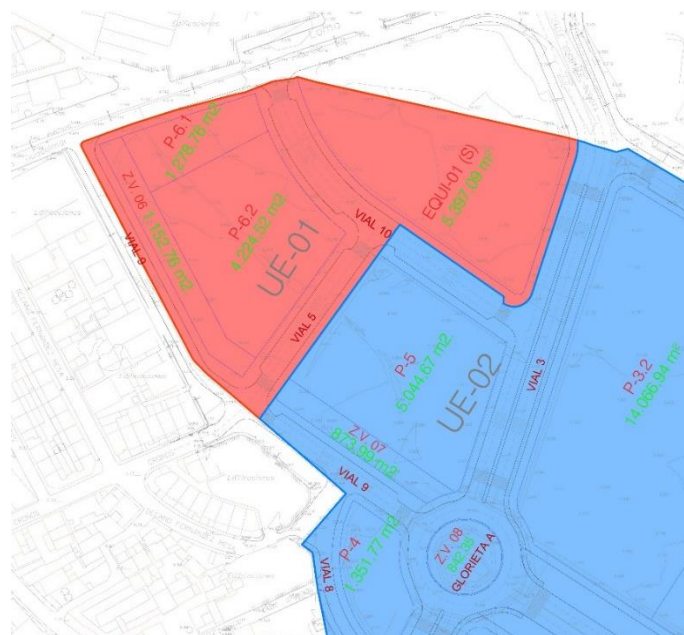
5.1.- Plan de Etapas:

El Plan de Etapas del presente Plan Parcial coincide a nivel planimétrico con las **Dos Unidades de Ejecución** en que se divide el sector. Dichas Unidades de Ejecución serán desarrolladas mediante los Proyectos de Urbanización y de Reparcelación correspondientes, los cuales, definirán las distintas actuaciones que garanticen el carácter autosuficiente y autónomo para su puesta en servicio de cada una de las Unidades de Ejecución.

Se establecen las siguientes etapas:

ETAPA 01

Esta etapa la denominamos **Escenario 1** y contempla el desarrollo de la UE-01, con las infraestructuras y conexiones que garanticen su funcionamiento.



La delimitación de la UE-01 garantiza el flujo del tráfico con solución de continuidad en los viales 9, 5 y 10 que son los afectados en esta Unidad de Ejecución. Para ello se propone la ejecución del Vial 5 en su totalidad hasta el borde de la parcela P-5 y el acerado que bordea a la parcela de equipamiento EQUIP-01

Respecto a la ejecución de los viales, es importante que para garantizar la estabilidad de acerado perimetral de la parcela EQUIP-01 se deberán ejecutar, fuera del ámbito de esta UE-01, las plataformas del resto del vial 10 y del vial 3 que colindan con dicho acerado, y a su vez el correspondiente terraplenado de dichas plataformas que garantice la estabilidad de dichas plataformas de viales.

Igualmente, para garantizar la estabilidad del vial 5 se ejecutará el correspondiente terraplenado en la Parcela 5.

En los planos se han indicado unas tramas que reflejan las afecciones a realizar en cada escenario, aún siendo actuaciones fuera de la delimitación de cada Unidad de Ejecución, de manera que se garantice la autonomía de ambas Unidades de Ejecución tanto en movilidad como en infraestructuras. (ver planos)

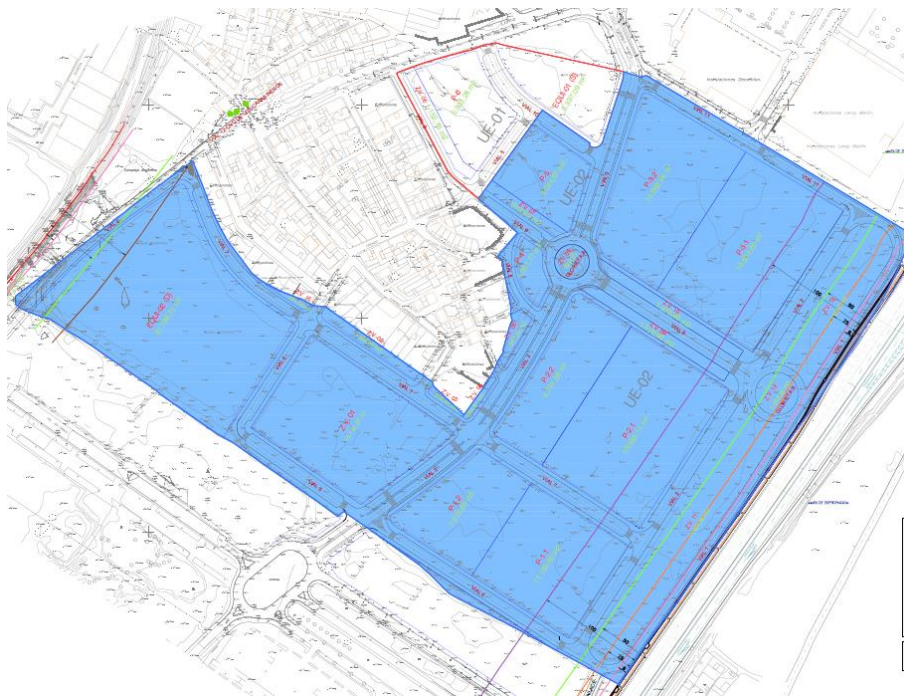
Respecto a la ejecución de las instalaciones que afectan a esta UE-01 se ha diseñado de manera que se garantice su funcionamiento independiente de la UE-02, con acometidas de cada instalación independiente de la UE-02.

Las instalaciones que discurran por el acerado del vial 5 colindante con la parcela P-5 se ejecutarán en esta UE-01 aunque sean parte de las instalaciones de la UE-02. Para ello se dispondrán las arquetas y válvulas de corte necesarias para que cuando se ejecute la UE-02 su conexión sea fácil y rápida (ver planos de las distintas instalaciones con nueva numeración para distinguir cada Unidad de Ejecución)

ETAPA 02

Esta etapa la denominamos **Escenario 2** y contempla el desarrollo de la UE-02, con las infraestructuras y conexiones que garanticen su funcionamiento.





La delimitación de la UE-02 la constituye el resto del sector.

En caso de que esta UE-02 se desarrolle en fecha posterior a la UE-01 (Escenario 1), es decir respetando en principio el orden no vinculante del Plan de Etapas propuesto en este Plan Parcial, queda garantizado el flujo del tráfico en la zona colindante con la UE-01, con solución de continuidad en los viales 9 y 10 así como las infraestructuras que afectan a esta UE-02.

ALTERACION DEL PLAN DE ETAPAS

Ahora bien, si por razones varias se procede, alterando el Plan de Etapas, a desarrollar esta UE-02 antes que la UE-01, (Escenario 2) este hecho conllevará como obligación que para garantizar el flujo del tráfico se deberá ejecutar, aun estando fuera de la delimitación de esta UE-02, el vial 5 en su totalidad, con las correspondientes actuaciones de terraplenado, esta vez en la parcela 6 (actuación simétrica a la anterior del Escenario 1).

En los planos se han indicado unas tramas que reflejan las afecciones a realizar en cada escenario, aun siendo actuaciones fuera de la delimitación de cada Unidad de Ejecución, de manera que se garantice la autonomía de ambas Unidades de Ejecución tanto en movilidad como en infraestructuras. (ver planos)



Respecto a las infraestructuras en este Escenario 2, tendrán que desarrollarse aquellas que discurran por el Vial 5 y por el acerado del vial 10 colindante con la parcela de EQUIP-01, garantizando así la futura conexión fácil y rápida con la UE-01 cuando se desarrolle.

Cada Unidad de Ejecución tendrá acometidas independientes de las distintas instalaciones que necesitan para su correcto funcionamiento, garantizando así su autonomía en cuanto a su desarrollo independiente y la correcta conexión de ambas Unidades de Ejecución cuando estén las dos desarrolladas.

Los costes de estos terraplenados se calcularán en los correspondientes proyectos de urbanización y serán asumidos por la Unidad de Ejecución que los necesite.

Respecto a los costes de las infraestructuras que se tengan que ejecutar fuera de la delimitación de cada Unidad de Ejecución o internos como gastos adicionales a su normal urbanización, serán pagados por la Unidad de Ejecución que tenga la obligación de hacerlos y dichos costes serán anotados en la cuenta inter unidad de ejecución para su posterior liquidación proporcional a ambas U.E., cuando el Sector se esté desarrollando y se conozcan con certeza los costos reales de estas gastos en su totalidad.

Respecto a las características urbanísticas de cada una de las unidades de ejecución, así como, la repercusión de gastos y beneficios de las mismas, quedan recogidas en el apartado 2.06. DIVISION DE UNIDADES DE EJECUCION del presente documento.

El Plan de Etapas se atenderá a lo consignado específicamente en la Legislación Urbanística.

En la definición del Plan de Etapas se ha tenido en cuenta la coherencia de los desarrollos, tanto urbanizador como edificatorio, previstos dentro del conjunto del Sector.

5.2.- Gestión:

La gestión de las Unidades de Ejecución del Sector se realizará mediante el Sistema de Actuación por COMPENSACIÓN, de iniciativa privada, mediante los instrumentos de Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización, previa constitución de Junta de Compensación o Convenio Urbanístico de gestión sustitutorio de la J.C.



El desarrollo en el tiempo del Plan de Etapas será el siguiente, de acuerdo a lo preceptuado en las Normas del PGOU y la legislación urbanística:

- a) Presentación de Proyectos de Bases de Actuación y Estatutos, en los casos necesarios, en el plazo máximo de seis (6) meses, desde la aprobación definitiva del Plan Parcial o propuesta de gestión por Convenio Urbanístico
- b) Constitución de la Junta de Compensación, en su caso, para cada Unidad de Ejecución, en el plazo de dos (2) meses, desde la aprobación definitiva de los correspondientes Proyectos de Bases de Actuación y Estatutos, y su publicación en BOP, para que la Junta constituida pueda ser aprobada por el Ayuntamiento e inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas colaboradoras.
- c) Presentación de Proyectos de Reparcelación y de Urbanización, suscritos o refrendados por la Junta de Compensación, en un plazo máximo de seis (6) meses, desde la constitución de la Junta.
- d) Las obras de urbanización de las Unidades de Ejecución deberán estar totalmente ejecutadas en los plazos máximos siguientes, no obstante poder actuarse por fases, debidamente reflejadas en los Proyectos de Urbanización respectivos:
 - Dos (2) años para la UE-01 desde la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización, para cada Unidad de Ejecución.
 - Y cuatro (4) años para la UE-02 desde la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización respectivos.
- e) Cada **Unidad de Ejecución** podrá desarrollarse de manera simultánea con la otra, siempre y cuando se coordinen los trabajos en cuanto a infraestructuras y comunicaciones se refiere.

La cesión obligatoria de dotaciones (sistemas locales y viarios), en las Unidades de Ejecución, se producirá con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación y su inscripción en el Registro de la Propiedad.



Con respecto al desarrollo de los Sistemas Locales, el P.G.O.U. prevé su ejecución por el Ayuntamiento en el Programa de Actuación, en concordancia con el desarrollo edificatorio general. Dicha ejecución vendrá concretada de forma específica en el desarrollo del Estudio Económico-Financiero.

Para la obtención de licencia de obras de edificaciones, simultáneamente con la ejecución de las obras de urbanización, se necesitará la garantía del 100% de las obras de urbanización correspondientes a la Fase o sub-fase correspondiente a la obra en que se divide, en su caso, de cada una de las Unidades de Ejecución, sobre la que se solicite licencia, Fases de obra que habrá de venir definida en el Proyecto de Urbanización, o en la petición, motivada, de las Licencias.

Para la obtención de las Licencias de 1ª Ocupación o de Actividad de las edificaciones que se vayan construyendo con la simultaneidad de las obras de urbanización, se necesitará la Recepción de la Fase correspondiente de las obras de urbanización definidas en el Proyecto de Urbanización, con el vº bº de las redes de servicios y acometidas que correspondan a la citada Fase.



ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

A continuación, se expone una estimación del presupuesto de ejecución material de obra por capítulos, previo al correspondiente Proyecto de Urbanización:

PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL

CAPITULOS	IMPORTE €	%
RED VIARIA Y SEÑALIZACIÓN	3.955.223,73	35,32
REDES DE ALCANTARILLADO	932.665,69	8,33
RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA	763.015,60	6,81
RED DE MEDIA Y BAJA TENSION	678.600,34	6,06
RED DE ALUMBRADO PUBLICO	593.365,52	5,30
REDES DE TELECOMUNICACIONES	424.535,00	3,79
JARDINERIA Y MOBILIARIO URBANO (SG y SL)	848.250,43	7,58
GASTOS URBANISTICOS DEL SECTOR	3.001.595,20	26,81
TOTAL COSTE DE EJECUCIÓN MATERIAL	11.197.251,51	100,00

6.3.- PRESUPUESTO DE CONTRATA:

Igualmente se expone el presupuesto de contrata, previo al correspondiente Proyecto de Urbanización

PRESUPUESTO DE CONTRATA

Presupuesto de Ejecución Material:	11.197.251,51 €
Gastos Generales 13%	1.455.642,70 €
Beneficio Industrial 6%	671.835,09 €
PRESUPUESTO DE CONTRATA:	13.324.729,30 €



No obstante, como se ha indicado, las cifras anteriores de obras, en el desarrollo de la ejecutoria de la Junta de Compensación habrá que tener en cuenta, para la formulación de la "cuenta de liquidación provisional", los gastos de constitución y llevanza de la propia Junta de Compensación, de los Proyectos y planeamientos diversos, escrituras y registros, etc. hasta un 10% del coste de las obras

GASTOS DEL SECTOR

Definimos a continuación, de manera aproximada, los gastos urbanísticos del sector que serán internos o externos, en función que dichos gastos están dentro o fuera del sector respectivamente.

Todos los gastos urbanísticos del sector sean externos o internos, se definirán correctamente en los Proyectos de Urbanización que se realicen para la ejecución de las obras de urbanización, contando para ello con la aprobación y actualización, en su caso, de dichos gastos por parte de las compañías suministradoras y demás administraciones afectas.

La estimación económica para la valoración de la ejecución de las obras de cada uno de los gastos urbanísticos, al igual que la valoración para las obras de urbanización del sector, se ha basado en la dilatada experiencia y conocimiento de los profesionales que intervienen en la redacción de este Plan Parcial atendiendo para dicha estimación a los precios de mercado para este tipo de actuaciones.

Para ello se ha tomado como referencia el coste por metro cuadrado de viario considerando una repercusión de 130,00 €/m² de viario.

Reitero que para poder valorar correctamente estas actuaciones es necesario disponer de los proyectos de urbanización que desarrollen las soluciones constructivas, mediciones y presupuestos de las mismas.

Por otro lado comentar que, siguiendo los criterios para la consideración de gastos derivados de PEIB en vigor, algunas de las cargas urbanísticas se realizarán con cargo a



dicho PEIB, en función del tipo de infraestructura, de las características y de las dimensiones de las mismas.

En el Proyecto de Urbanización que desarrolle el Plan Parcial, se realizará la propuesta de obras a ejecutar por los promotores del ámbito, con cargo a su contribución al PEIS-4.

Cabe decir que en el escenario posible que comiencen las obras de urbanización del ámbito y no estuviesen realizadas dichas cargas atribuibles al PEIS-04, será preceptiva su ejecución por parte de los promotores del PPO.

Pasemos a definir las cargas urbanísticas que afectan al sector:

GASTOS EXTERNOS

- Obtención de los terrenos para la ampliación de la conexión Oeste del vial 3 hasta la rotonda ovalada, ubicada fuera del sector, en Plaza Mayor. Superficie estimada 292,44 m² (a ejecutar por la UE-02).
Este gasto tiene una valoración de 146.220,00 €
- La ampliación de la conexión Oeste del vial 3 hasta la rotonda ovalada, ubicada fuera del sector en Plaza Mayor. (a ejecutar por la UE-02).
Este gasto tiene una valoración de 180.621,48 €
- Obtención de los terrenos para la ampliación de la conexión Este del vial 3 hasta la rotonda circular, ubicada fuera del sector en zona cercana a Decathlon y Leroy Merlin. Superficie estimada 179,70 m² (a ejecutar por la UE-02).
Este gasto tiene una valoración de 89.850,00 €
- La ampliación de la conexión Este del vial 3 hasta la rotonda circular, ubicada fuera del sector en zona cercana a Decathlon. (a ejecutar por la UE-02)
Este gasto tiene una valoración de 257.072,40 €
- Cruce de la autovía, del colector de saneamiento de fecales hasta la estación de bombeo situada en la playa. (a ejecutar por la UE-02).



Colector de bajada del tubo de Ø1.000 que transporta las aguas fecales de los polígonos industriales de San Julián y Santa Rosa y recogida de un ovoide de 900x600, (camino de los carabineros), que entra al SUS-G.1 a través de la zona noroeste, cruzando la A-7, y llevando dichas aguas hasta la EDAR de Gualdalmar.

Este gasto tiene una valoración de 328.484,00 €

- Traída de la red de abastecimiento de agua potable hasta el Sector. (a ejecutar por la UE-02)
Este gasto tiene una valoración de 174.973,63 €
- Traída desde la Cizaña de la red de media tensión hasta el Sector. (a ejecutar por la UE-02 y la UE-01 proporcionalmente)
Este gasto tiene una valoración de 759.034,98 €
- Red separativa aguas fecales y pluviales en Camino de Gualdalmar para vertido de viales 5, 9 y 10 (a ejecutar por la UE-01)
Este gasto tiene una valoración de 66.330 €

GASTOS INTERNOS

- Bajada, del colector de saneamiento de fecales hasta el borde del sector en el lindero con la MA-20. (a ejecutar por la UE-02).
Que consta de dos diferentes obras a saber:

1.- Modificación del trazado del tubo de Ø1.000, que atraviesa el sector y que transporta las aguas fecales de los polígonos industriales de San Julián y Santa Rosa, ambos ubicados fuera de nuestro Sector.

2.- Recogida de un ovoide de 900x600, (camino de los carabineros), que entra al SUS-G.1 a través de la zona noroeste del Sector, desde la barriada de San Julián y que se une con el anterior más adelante.

Este gasto tiene una valoración de 109.494,66 €

- Modificación del trazado del colector de impulsión de fecales desde la EDAR de Gualdalmar hasta la Depuradora de la antigua Nacional 340. Hay que modificar dos tramos, pudiendo aprovechar el resto de la instalación. Una parte se sitúa en la parte Este del vial 3 (a ejecutar por la UE-01) y la



otra modificación se encuentra en la zona Oeste del vial 3, (a ejecutar por la UE-2).

Este gasto tiene una valoración:

Modificación UE-01 de 142.596,49 €

Modificación UE-02 de 301.928,75 €

- Embovedado del canal de desagüe de las pluviales del aeropuerto a su paso por el vial 6 y parcela EQUI-02. (a ejecutar en UE-02), Este Sector se hace cargo del coste de la losa de cubrición de dicho embovedado, dejando así resuelto parte del vial 6 que rodea la zona verde ZV-01 y parte de la parcela EQUI-02 destinada a equipamiento deportivo.

Este gasto tiene una valoración de 444.988,80 €

Por tanto, el coste total estimado de los gastos urbanísticos se cifra en **3.001.595,20 €**

Comentar que atendiendo a los criterios para la consideración de gastos derivados del PEIS-4, en cuanto a tipo de infraestructura y a las características geométricas de los mismos, se determinará, cuando se desarrollen los proyectos de urbanización, qué gastos urbanísticos de los expuestos anteriormente, o parte de ellos, se realizarán, en su caso, con cargo al Plan Especial de Infraestructuras.

Con independencia de las cantidades que salgan cuando estas se valoren, el sector contribuirá a la urbanización de los Sistemas Generales y a las obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento en la forma e importe que se determine.

La ficha del PGOU relativa al Plan Especial PEIS-4 "Infraestructuras Básicas" establece que *"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, no obstante el PEIB determinará la cuantía exacta"*.



FINANCIACION DE EQUIPAMIENTOS:

La construcción y explotación de los Equipamientos de los Sistemas Locales, corresponde al Ayuntamiento su financiación, según el Programa del P.G.O.U., de forma directa, o en concierto con Administraciones de rango superior u otros, en la forma de Concesionarios o de cesión de derechos de superficie:

- a) SIPS EQUI-01.
- b) SIPS EQUI-02.

RESUMEN

El presente Plan Parcial del Sector SUS-G.1 "San Julián" desarrolla el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Málaga, documento definitivamente aprobado por la Junta de Andalucía.

Málaga, febrero de 2024

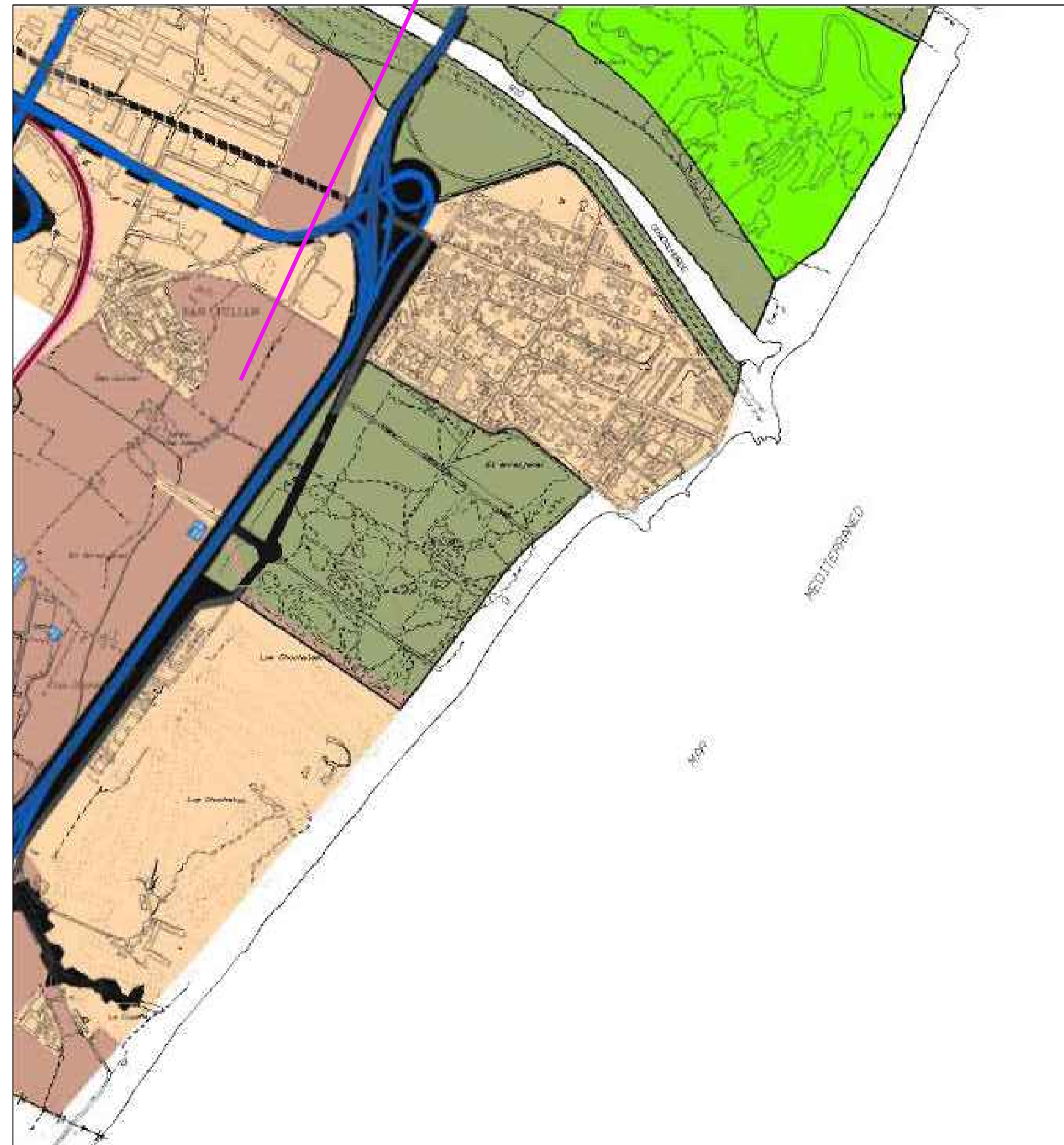
El Arquitecto,






José Luis Flores Carreño



SITUACION



CLASIFICACIÓN DE SUELO

SUELO NO URBANIZABLE	
SUELO URBANIZABLE	
SUELO URBANO	

SITUACION



LA ORDENACION ES ORIENTATIVA

RESUMEN EJECUTIVO

PLAN PARCIAL SUS-G.1 "San Julián" Málaga		01
Arquitecto Jose Luis Flores Carreño	Piano SITUACION PGOU	
Arquitectura, urbanismo y gestión jose.l.flores@coamaga.es +34 655 90 72 72	Promotores Ríos innovación Málaga 18 s.l. Urbanizaciones y Jardines s.l.	Versión 09 Escala: SE Fecha: Febrero 2024

SUPERFICIE DEL SECTOR = 227.565,35 m²
 SUPERFICIE DE EQUIPAMENTOS = 33.183,82 m²
 SUPERFICIE DE ZONAS VERDES = 44.005,94 m²
 SUPERFICIE DE PARCELAS NETAS = 87.332,08 m²
 SUPERFICIE DE VIALES = 63.043,51 m²

PLAZAS DE APARCAMIENTO EN VIALES :
 537 Plazas (0,87 Plazas / 100 m² edif.)

CUADRO ZONIFICACION	
	COMERCIAL
	EMPRESARIAL
	PRODUCTIVO
	ZONAS VERDES
	EQUIPAMIENTO

Manzana	Superficie	Índice	Edificabilidad	Uso	Ordenanzas	Alturas	Coef. Pond.	Aproach
EQUIP-01	5.387,09	0,501	---	Equipamiento (S)	Equipamiento	Las del entorno	---	---
EQUIP-02	27.786,73	0,501	---	Equipamiento (D)	Equipamiento	Las del entorno	---	---
ZV-01	15.142,97	---	---	Zona verde	---	---	---	---
ZV-02	1.053,31	---	---	Zona verde	---	---	---	---
ZV-03	228,44	---	---	Zona verde	---	---	---	---
ZV-04	284,67	---	---	Zona verde	---	---	---	---
ZV-05	637,00	---	---	Zona verde	---	---	---	---
ZV-06	1.152,76	---	---	Zona verde	---	---	---	---
ZV-07	873,99	---	---	Zona verde	---	---	---	---
ZV-08	842,35	---	---	Zona verde	---	---	---	---
ZV-09	1.576,98	---	---	Zona verde	---	---	---	---
ZV-10	1.576,98	---	---	Zona verde	---	---	---	---
ZV-11	11.904,96	---	---	Zona verde	---	---	---	---
ZV-12	1.263,26	---	---	Zona verde	---	---	---	---
ZV-13	7.115,82	---	---	Zona verde	---	---	---	---
ZV-14	151,35	---	---	Zona verde	---	---	---	---
ZV-15	201,19	---	---	Zona verde	---	---	---	---
PARCELA 1.1	11.159,80	0,800	8.927,84	Empresarial	Prod-5 (CJ-2)	(PB+1) 9m.	1,20	10.713,41
PARCELA 1.2	7.974,65	0,600	5.024,03	Productivo Industrial	Prod-2	(PB+1) 9m.	1,00	5.024,03
PARCELA 2.1	16.836,11	0,800	13.468,89	Empresarial	Prod-5 (CJ-2)	(PB+2) 12m.	1,20	16.162,67
PARCELA 2.2	8.791,26	0,600	5.538,49	Productivo Industrial	Prod-2	(PB+2) 12m cn/15m cr.	1,00	5.538,49
PARCELA 3.1	16.803,60	0,640	11.356,96	Comercial	(PB+1) 9m cn/12m cr.	1,60	18.170,98	
PARCELA 3.2	14.866,34	0,600	8.962,17	Productivo Industrial	Prod-2	(PB+2) 12m cn/15m cr.	1,00	8.962,17
PARCELA 4	1.351,77	0,720	973,27	Comercial	CTP-1	(PB+1) 7,5m.	1,60	1.567,24
PARCELA 5	5.044,67	0,8299	3.177,85	Productivo Industrial	Prod-1a	(PB+1) 9m cn/12m cr.	1,00	3.177,85
PARCELA 6.1	1.278,76	0,8500	1.086,95	Productivo Industrial	Prod-1a	(PB+1) 9m cn/12m cr.	1,00	1.086,95
PARCELA 6.2	4.224,52	0,8500	3.590,84	Productivo Industrial	Prod-1a	(PB+1) 9m cn/12m cr.	1,00	3.590,84
VIALES	63.043,51	---	---	Viales	---	---	---	---
TOTALES	227.565,35	0,7082	62.007,20	---	---	---	1,18	73.884,63

- LÍNEA BLANCA
 - ARISTA EXTERIOR DE EXPLANACION
 - LÍMITE ZONA DOMINIO PÚBLICO LEGAL
 - LÍMITE ZONA DE SERVIDUMBRE
 - LÍMITE ZONA DE EDIFICACIÓN
 - LÍMITE ZONA DE AFECCIÓN
 - LÍMITE ZONA DE PROTECCIÓN
- BORDE DEL SECTOR
 SUPERFICIE = 227.565,35 m²

NOTA: La ubicación de las charcas solicitadas por la Consejería de Medio Ambiente será en la ZV-11

RESUMEN EJECUTIVO

PLAN PARCIAL SUS-G.1 "San Julián"
 Málaga

Arquitecto
 Jose Luis Flores Carreño

Plano
 PLANTA DE ZONIFICACION

07

Promotores
 Ríos innovación Málaga 18 s.l.
 Urbanizaciones y Jardines s.l.

Versión 09
 Escala: 1:2000
 Fecha: Febrero 2024

SUPERFICIE DEL SECTOR = 227.565,35 m²
 SUPERFICIE DE EQUIPAMIENTOS = 33.183,82 m²
 SUPERFICIE DE ZONAS VERDES = 44.005,94 m²
 SUPERFICIE DE PARCELAS NETAS = 87.332,08 m²
 SUPERFICIE DE VIALES = 63.043,51 m²

PLAZAS DE APARCAMIENTO EN VIALES :
 537 Plazas (0,87 Plazas / 100 m² edif.)

RELACION DE UNIDADES DE EJECUCION

UE-01. 16.695,75 m²
 UE-02. 210.869,60 m²

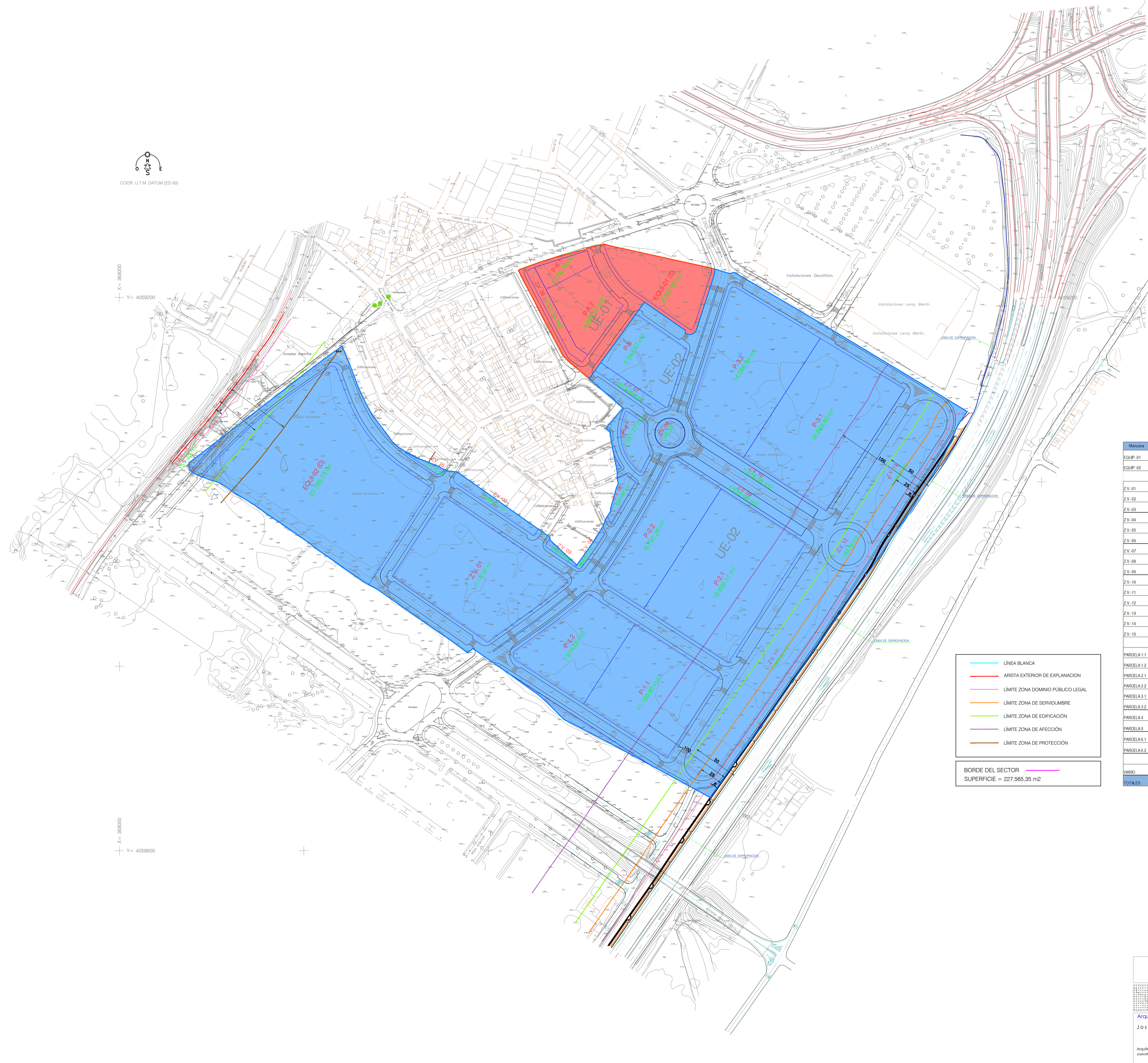
Manzana	Superficie	Índice	Edificabilidad	Usos	Ordenanzas	Alturas	Coeff. Ponder.	Aproach.	
EQUIP-01	5.397,09	0,50/1	---	Equipamiento (S)	Equipamiento	Las del entorno	---	---	
EQUIP-02	27.786,73	0,50/1	---	Equipamiento (C)	Equipamiento	Las del entorno	---	---	
									edificabilidad 62.007,20
ZV-01	15.142,97	---	---	Zona verde	---	---	---	---	UE01 4.677,79
ZV-02	1.053,31	---	---	Zona verde	---	---	---	---	UE02 57.329,41
ZV-03	228,44	---	---	Zona verde	---	---	---	---	
ZV-04	284,07	---	---	Zona verde	---	---	---	---	
ZV-05	637,00	---	---	Zona verde	---	---	---	---	
ZV-06	1.152,76	---	---	Zona verde	---	---	---	---	Aprochamiento 73.884,63
ZV-07	873,99	---	---	Zona verde	---	---	---	---	UE01 4.677,79
ZV-08	842,35	---	---	Zona verde	---	---	---	---	UE02 69.306,84
ZV-09	1.576,98	---	---	Zona verde	---	---	---	---	
ZV-10	1.576,98	---	---	Zona verde	---	---	---	---	
ZV-11	11.904,96	---	---	Zona verde	---	---	---	---	
ZV-12	1.263,26	---	---	Zona verde	---	---	---	---	parcelas 87.332,08
ZV-13	7.115,82	---	---	Zona verde	---	---	---	---	UE01 5.503,28
ZV-14	151,35	---	---	Zona verde	---	---	---	---	UE02 81.828,80
ZV-15	201,10	---	---	Zona verde	---	---	---	---	
PARCELA 1.1	11.159,80	0,8000	8.927,84	Empresarial	Prod-5 (C2-2)	(PB+1) 9m.	1,20	10.713,41	
PARCELA 1.2	7.974,05	0,6000	5.024,03	Productivo Industrial	Prod-2	(PB+1) 9m.	1,00	5.024,03	zonas verdes 44.005,94
PARCELA 2.1	16.836,11	0,8000	13.469,89	Empresarial	Prod-5 (C2-2)	(PB+2) 12m.	1,20	16.162,67	UE01 1.152,76
PARCELA 2.2	8.781,26	0,6000	5.538,49	Productivo Industrial	Prod-2	(PB+2) 12m on 15m cr.	1,00	5.538,49	UE02 42.853,18
PARCELA 3.1	16.003,60	0,8840	11.356,86	Comercial	Comercial	(PB+1) 9m on 12m cr.	1,60	18.170,98	
PARCELA 3.2	14.066,94	0,6000	8.862,17	Productivo Industrial	Prod-2	(PB+2) 12m on 15m cr.	1,00	8.862,17	
PARCELA 4	1.351,77	0,7200	973,27	Comercial	CTP-1	(PB+1) 7,5m	1,60	1.557,24	
PARCELA 5	5.044,07	0,6299	3.177,85	Productivo Industrial	Prod-1a	(PB+1) 9m on 12m cr.	1,00	3.177,85	Equipamientos 33.183,82
PARCELA 6.1	1.278,76	0,8500	1.086,95	Productivo Industrial	Prod-1a	(PB+1) 9m on 12m cr.	1,00	1.086,95	UE01 5.397,09
PARCELA 6.2	4.224,52	0,8500	3.590,84	Productivo Industrial	Prod-1a	(PB+1) 9m on 12m cr.	1,00	3.590,84	UE02 27.786,73
VIAL	63.043,51	---	---	Viales	---	---	---	---	
TOTALES	227.565,35	0,7082	62.007,20	---	---	---	1,18	73.884,63	

- LÍNEA BLANCA
 - ARISTA EXTERIOR DE EXPLANACION
 - LÍMITE ZONA DOMINIO PÚBLICO LEGAL
 - LÍMITE ZONA DE SERVIDUMBRE
 - LÍMITE ZONA DE EDIFICACIÓN
 - LÍMITE ZONA DE AFECCIÓN
 - LÍMITE ZONA DE PROTECCIÓN
- BORDE DEL SECTOR —
 SUPERFICIE = 227.565,35 m²

RESUMEN EJECUTIVO

PLAN PARCIAL SUS-G.1 "San Julián"
 Málaga

Arquitecto Jose Luis Flores Carreño	Plano DELIMITACION UNIDADES EJECUCION	11
Promotores Ríos innovación Málaga s.l. Urbanizaciones y Jardines s.l.	Escala: 1:2000	Fecha: Febrero 2024



COORD. U.T.M. DATUM (ED-50)
 X = 368600
 Y = 4059200

X = 368600
 Y = 4058600