

# Plan Parcial de Ordenación del Sector SUS-G.1 “San Julián” Málaga



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

Arquitecto redactor: José Luis Flores Carreño

Febrero 2024  
(vers.09)

## INDICE GENERAL DE DOCUMENTACION DEL PLAN PARCIAL.

1.- MEMORIA INFORMATIVA.	06
1.1.- INTRODUCCION	
1.2.- SITUACION Y EMPLAZAMIENTO	
1.3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	
1.4.- PROMOTOR Y TECNICO REDACTOR	
1.5.- ANTECEDENTES	
1.6.- CARACTERISTICAS NATURALES DEL SUELO	
1.7.- USOS ACTUALES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	
1.8.- MARCO URBANISTICO DE REFERENCIA	
1.9.- SERVICIOS URBANÍSTICOS GENERALES EXISTENTES	
2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.	18
2.1.- CRITERIOS DE ACTUACION Y DESCRIPCION DE LA ORDENACION	
2.2.- INTEGRACION CON EL ENTORNO	
2.3.- ADECUACION AL PLANEAMIENTO SUPERIOR	
2.4.- ZONIFICACION	
2.5.- CUANTIFICACION DE SUELOS DOTACIONALES	
2.6.- DIVISION EN UNIDADES DE EJECUCION	
2.7.- DETERMINACIÓN DE CONSUMOS, CAUDALES, EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES, POTENCIA A INSTALAR, NIVELES DE ILUMINACIÓN Y SERVICIOS URBANÍSTICOS PREVISTOS	
3.- ORDENANZAS REGULADORAS	44
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.	
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.	



	3
4.- NORMATIVAS QUE AFECTAN AL SECTOR.	89
4.1.-JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE CARRETERAS	
4.2.-JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY DEL SECTOR FERROVIARIO	
4.3.-JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LAS MEDIDAS CORRECTORAS EN SECTOR DE IMPACTO MODERADO	
4.4.-JUSTIFICACION MEDIDAS PROTECCION YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS	
4.5.-JUSTIFICACION CUMPLIMIENTO SERVIDUMBRES AERONAUTICAS	
4.6.-JUSTIFICACION EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA SIMPLIFICADA	
5.- PLAN DE ETAPAS Y GESTION	109
6.- ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO.	117
6.1.- CRITERIOS GENERALES	
6.2.- INFRAESTRUCTURAS DE URBANIZACION DEL SECTOR	
6.3.- PRESUPUESTO DE CONTRATA	
6.4.- GASTOS DEL SECTOR	
6.5.- FINANCIACION DE EQUIPAMIENTOS	
6.6.- MEMORIA SOSTENIBILIDAD ECONOMICA	
6.7.- MEMORIA VIABILIDAD ECONOMICA	
7.- ANEJOS MEMORIA	145
7.1.- DATOS URBANISTICOS DEL SECTOR	
7.2.- JUSTIFICACION DE LA NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD	
7.3.- MODO DE EJECUCIÓN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN	
7.4.- PREVISION DE POTENCIA NECESARIA PARA EL CONSUMO ELECTRICO DEL SECTOR.	
7.5.-JUSTIFICACION DISPONIBILIDAD RECURSOS HIDRICOS Y DEMANDA INFRAESTRUCTURA DEL AGUA	
7.6.- JUSTIFICACION ACOMETIDA TELEFONIA	
7.7.- JUSTIFICACION ACOMETIDA GAS	
8.- PLANOS.	
PLANO 01.- SITUACIÓN EN EL PGOU	
PLANO 02.- TOPOGRÁFICO	
PLANO 03.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.	
PLANO 04.- AFECCIONES Y SERVIDUMBRES 1.	



- PLANO 05.- AFECCIONES Y SERVIDUMBRES 2.
- PLANO 06.- AFECCIONES Y SERVIDUMBRES 3.
- PLANO 07.- PLANTA DE ZONIFICACIÓN.
- PLANO 08.- PLANTA DE SUPERFICIE PARCELAS.
- PLANO 09.- PLANTA DESCRIPCION VIALES.
- PLANO 10.- SECCIONES VIALES TIPO.
- PLANO 11.- DELIMITACION UNIDADES DE EJECUCION.
- PLANO 12.- PLAN DE ETAPAS.
- PLANO 13.- PLANTA ORDENACION DE VOLUMENES.
- PLANO 14.- PLANTA DE CARACTERISTICAS GEOMETRICAS DE VIALES.
- PLANO 15.- PLANTA DE REPLANTEO DE VIALES.
- PLANO 16.- PERFILES LONGITUDINALES 1.
- PLANA 17.- PERFILES LONGITUDINALES 2.
- PLANO 18.- PERFILES LONGITUDINALES 3.
- PLANO 19.- PERFILES LONGITUDINALES 4.
- PLANO 20.- PERFILES TRANSVERSALES VIAL 1.
- PLANO 21.- PERFILES TRANSVERSALES VIAL 2.
- PLANO 22.- PERFILES TRANSVERSALES VIAL 3 HOJA 1.
- PLANO 23.- PERFILES TRANSVERSALES VIAL 3 HOJA 2.
- PLANO 24.- PERFILES TRANSVERSALES VIAL 4-7 HOJA 1.
- PLANO 25.- PERFILES TRANSVERSALES VIAL 4-7 HOJA 2.
- PLANO 26.- PERFILES TRANSVERSALES VIAL 5-8.
- PLANO 27.- PERFILES TRANSVERSALES VIAL 6.
- PLANO 28.- PERFILES TRANSVERSALES VIAL 9.
- PLANO 29.- PERFILES TRANSVERSALES VIAL 10 Y GLORIETA B.
- PLANO 30.- PERFILES TRANSVERSALES VIAL 11.
- PLANO 31.- PERFILES TRANSVERSALES ENLACE Y CARABINEROS.
- PLANO 32.- PERFIL OD-1 Y OD-2



- PLANO 33.- INFRAESTRUCTURA EXISTENTE DE SANEAMIENTO Y DRENAJE.
- PLANO 34.- INFRAESTRUCTURA EXISTENTE DE ABASTECIMIENTO.
- PLANO 35-a. RED DE SANEAMIENTO DE FECALES Y PLUVIALES. ESCENARIO 1 (UE-01)
- PLANO 35-b. RED DE SANEAMIENTO DE FECALES Y PLUVIALES. ESCENARIO 2 (UE-02)
- PLANO 36-a. RED DE ABASTECIMIENTO. ESCENARIO 1 (UE-01)
- PLANO 36-b. RED DE ABASTECIMIENTO. ESCENARIO 2 (UE-02)
- PLANO 37-a. RED DE MEDIA TENSIÓN ESCENARIO 1 (UE-01)
- PLANO 37-b. RED DE MEDIA TENSIÓN ESCENARIO 2 (UE-02)
- PLANO 38-a. RED DE BAJA TENSIÓN. ESCENARIO 1 (UE-01)
- PLANO 38-b. RED DE BAJA TENSIÓN. ESCENARIO 2 (UE-02)
- PLANO 39.a. RED DE ALUMBRADO PUBLICO. ESCENARIO 1 (UE-01)
- PLANO 39.b. RED DE ALUMBRADO PUBLICO. ESCENARIO 1 (UE-0)
- PLANO 40.a. ESQUEMA DE TELECOMUNICACIONES. ESCENARIO 1 (UE-01)
- PLANO 40.b. ESQUEMA DE TELECOMUNICACIONES. ESCENARIO 2 (UE-02)
- PLANO 41.- ABASTECIMIENTO ENTORNO.
- PLANO 42.- SANEAMIENTO ENTORNO.
- PLANO 43.- TELEFONIA ENTORNO.
- PLANO 44.- ZONIFICACION ACUSTICA PGOU.
- PLANO 45.- LIMITACION ALTURAS AESA.

## 9.- DOCUMENTACION COMPLEMENTARIA

180

- 9.1.- RESUMEN EJECUTIVO
- 9.2.- ESTUDIO ACUSTICO
- 9.3.- ESTUDIO DE TRÁFICO
- 9.4.- SEPARATA AVIACION CIVIL
- 9.5.- SEPARATA CUMPLIMIENTO LEY DE CARRETERAS
- 9.6.- PLAN ESPECIAL DE IMPLANTACION DE UNIDAD DE SUMINISTRO DE CARBURANTES DE AUTOMOVILES Y ACUERDO JUNTA GOBIERNO LOCAL
- 9.7.- DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO (incluye ADENDA abril 2019)
- 9.8.- RESOLUCION DE LA ACTIVIDAD ARQUEOLÓGICA PREVENTIVA



## 1.- MEMORIA INFORMATIVA

### INDICE MEMORIA INFORMATIVA

- 1.1.- INTRODUCCION
- 1.2.-SITUACION Y EMPLAZAMIENTO
- 1.3.-ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
- 1.4.-PROMOTOR Y TECNICO REDACTOR
- 1.5.-ANTECEDENTES
- 1.6.-CARACTERISTICAS NATURALES DEL SUELO
- 1.7.-USOS ACTUALES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
- 1.8.-MARCO URBANISTICO DE REFERENCIA Y NORMATIVAS
- 1.9.-SERVICIOS URBANÍSTICOS GENERALES EXISTENTES



## 1.1.- INTRODUCCION

Se redacta el presente Plan Parcial de Ordenación Urbanística del sector SUS G1 San Julián del PGOU de Málaga, que ya se encuentra aprobado inicialmente en JGL de fecha 09.08.13 y publicado en BOP nº 225 de fecha 25.11.13, 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, desde la citada fecha, de las obligaciones para el desarrollo de planeamiento de los anteriores promotores del Plan Parcial, 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.

## 1.2.-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 y Barriada de La Loma de San Julián.

La superficie del ámbito del Sector es de **227.565.35 m<sup>2</sup>s.**



### 1.3.-ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

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

	Nº y PROPIETARIO	SUPERFICIE	%
1.-	<b>RIOS INNOVACIÓN MÁLAGA 18 S.L.</b>	<b>9.517,66 m<sup>2</sup>(s)</b> Parcela catastral 65 (parte) Finca Registral 8.557/B	4,18 %
2.-	<b>PROINDIVISO A</b>  <b>2.1 URBANIZACIONES Y JARDINES, S.L.</b> 50,00% proindiviso A  <b>2.2 D<sup>a</sup> CARMEN CONTRERAS CUADRA</b> <b>D<sup>a</sup>. MARIA LÓPEZ CONTRERAS</b> <b>D JUAN ANTONIO LÓPEZ CONTRERAS</b> <b>D. ALONSO LÓPEZ CONTRERAS</b> 50,00% proindiviso A	<b>20.231,79 m<sup>2</sup>(s)</b> Parcelas catastrales 54-55-56  Finca Registral 7935/B Finca Registral 7937/B	8,89 %
3.-	<b>D<sup>a</sup> CARMEN CONTRERAS CUADRA</b> <b>D<sup>a</sup>. MARIA LÓPEZ CONTRERAS</b> <b>D JUAN ANTONIO LÓPEZ CONTRERAS</b> <b>D. ALONSO LÓPEZ CONTRERAS</b>	<b>10.163,15 m<sup>2</sup>(s)</b>  Parcela catastral 58  Finca Registral 37512/B	4,47 %
4.-	<b>GRANJAS SAN JULIÁN, S.L.</b>	<b>9.033,96 m<sup>2</sup>(s)</b>  Parcela catastral 57 Finca Registral 1.633/A	3,97 %
5.-	<b>PROINDIVISO B</b>  <b>5.1 HARRI HEGOALDE 2, SAU</b> 43,29% proindiviso B  <b>5.2 BORAYMA DESARROLLO CAPITAL DE RIESGO</b> 56,71% proindiviso B	<b>53.624,11 m<sup>2</sup>(s)</b>  Parcela catastral 63 Finca Registral 33.880/B	23,56 %
6.-	<b>PROINDIVISO C</b>  <b>6.1 ALEO INVERGESTIÓN, S.A.</b> 14,95% proindiviso C  <b>6.2 BORAYMA DESARROLLO CAPITAL DE RIESGO</b> 72,55% proindiviso C  <b>6.3 GEMIO PROMOCIONES S.A.</b> 12,50% proindiviso C	<b>124.995,44 m<sup>2</sup>(s)</b>  Parcelas catastrales 64/65(parte) Finca Registral 8.924	54,93 %
	<b>TOTAL SECTOR *</b>	<b>227.565.35 m<sup>2</sup>(s)</b>	<b>100,00 %</b>

Nota: Las precisiones y ajustes de linderos que procedan en su caso, se llevarán a cabo en el Proyecto de Reparcelación.

\* El Sector en la Ficha del PGOU es de 226.304,00 m<sup>2</sup>(s), por lo que, según la medición topográfica, su superficie es un 0,56% mayor.



Comentar que se ha reconocido a la Entidad Prolira Málaga, S.L. el derecho a integrarse, en el Sector SUS-G.1 “San Julián”, con 4.071,82 UAS en concepto de excesos de aprovechamiento, la cual ha transmitido una cuota parte del 2,5 % de la finca especial de aprovechamientos a favor de la Entidad IUS URBIS ABOGADOS S.C.P.

Los datos de los propietarios se señalan en el siguiente cuadro:

PROPIETARIO	DOMICILIO	INICIATIVA
RIOS INNOVACION MALAGA 18 S.L. (D. José Cristóbal Ríos Villa)	Calle Emilio Hurtado nº 14-16 29004-Málaga	Promotor
URBANIZACIONES Y JARDINES, S.L. (D <sup>a</sup> . Natalia Molina)	Calle Esteban Salazar Chapela nº 28, 3º Polígono Industrial Guadalhorce 29004-Málaga	Promotor
D <sup>a</sup> Carmen Contreras Cuadra D <sup>a</sup> . Maria López Contreras D Juan Antonio López Contreras D. Alonso López Contreras	C/ Serenata 2, planta 5 <sup>a</sup> esq. calle Pez Dorado 29620-Torremolinos (Málaga)	
GRANJAS SAN JULIÁN, S.L. (D. Jose Maria Olmedo Jurado)	Calle Carlos Cano nº 21 Escalera 2, Planta1 <sup>a</sup> , Puerta C 29620-Torremolinos (Málaga)	
ALEO INVERGESTIÓN, S.L. (D. Patricio Baeza-Herrazti García)	Calle Canalejas nº 1, Oficina nº 2 51001-Ceuta  Avda. Velázquez s/nº esq. Aeropuerto 29004-Málaga	
HARRI HEGOALDE 2, SAU	Avd/ Gran Capitán, 11 -13 3 dr - despacho1. 14008, Córdoba	
BORAYMA DESARROLLO CAPITAL DE RIESGO S.A.U. (D. Guillermo Mesoneros Romanos)	C/ Ortega Y Gasset, 8 6º Izq Madrid, 28006	
GEMIO PROMOCIONES S.A.	Avda. De Las Américas 9 - Portal 4, 11-a. 29006 - Málaga	



## 1.4.-PROMOTOR Y TECNICO REDACTOR

Las entidades promotoras del presente Plan Parcial son:

- **Ríos Innovación Málaga 18 s.l.**, con domicilio a efectos de notificaciones en C/ Emilio Hurtado 14-16, 29004 de Málaga, siendo la persona representante **D. Cristóbal Ríos Villa**. ([crisobal@riosautocares.com](mailto:crisobal@riosautocares.com))
- **Urbanizaciones y Jardines s.l.**, con domicilio a efectos de notificaciones en C/ Esteban Salazar Chapela, nº 28, 3º Polígono Industrial Guadalhorce 29004-Málaga, siendo la persona representante **Dª Natalia Molina Hidalgo**. ([natalia\\_molina@comoli.es](mailto:natalia_molina@comoli.es))

El técnico redactor de este Plan Parcial es **D. José Luis Flores Carreño**, arquitecto colegiado 1.147 del Ilustre Colegio de Arquitectos de Málaga, con domicilio a efectos de notificaciones en C/ Sierra de Grazalema, 35 bloque 7 piso 2B, 29016 de Málaga ([joseluisflores@coamalaga.es](mailto:joseluisflores@coamalaga.es))

## 1.5.-ANTECEDENTES

El Plan Parcial inicial se presentó a trámite con fecha de 30 de Agosto de 2.011.

Anteriormente el 30 de Mayo de 2.011 se tenía presentado el Proyecto de Bases de Actuación y Estatutos, para la constitución de la Junta de Compensación.

Como complemento a ello, el 9 de Noviembre de 2.011 se presentó documentación sobre “Establecimiento del Sistema” (por Compensación) y “Definición de Unidad de Ejecución” (una única Unidad, coincidente con el Sector).

Así mismo se presentaron diversas propuestas de Innovación y/o Modificación Puntual del PGOU, con relación a los usos para los que actualmente existe demanda.

Con fecha de 23 de Mayo de 2013, se presenta el Plan Parcial de Ordenación Urbanística, de acuerdo a la interpretación más restrictiva de la Ficha Urbanística del PGOU de Málaga y con la supervisión y aprobación de los departamentos de la Gerencia de Urbanismo, intervinientes en el desarrollo de planeamiento, para la aprobación inicial y exposición pública.



Con fecha de 09 de Agosto de 2013, la Ilma. Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria, adoptó acuerdo por el que se **aprueba inicialmente** el plan parcial SUS-G.1 “San Julián”.

Asimismo, se acordó someter el expediente al trámite de información pública durante un mes, mediante inserción de anuncios en el *BOP*, en uno de los diarios de mayor difusión provincial y en el tablón de anuncios de la Gerencia de Urbanismo.

#### Con referencia al Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística:

Una vez obtenida la aprobación inicial del Plan Parcial, se aportaron para su exposición pública el Estudio Acústico con relación a la MA-20, el Análisis de Efectos Ambientales y el Estudio de Tráfico, para una situación de máximos.

#### Con referencia al Departamento de Proyectos y Obras:

Dado que se trata actualmente de un Plan Parcial, el Estudio Geológico-Geotécnico se analizará en el Proyecto de Urbanización, llevándose a cabo en esta fase de planeamiento los trazados y esquemas de desarrollo, de las futuras obras.

Así mismo, con relación al trazado de la red de alimentación desde el punto de conexión en la subestación de “La Cizaña” se aportará más adelante, una vez se concrete la construcción y características de la misma, y se constituya la Junta de Compensación y se firme Convenio con ENDESA, todo ello antes de la tramitación del Proyecto de Urbanización. Y también habrá de tenerse en cuenta la canalización e infraestructura eléctrica realizada por Bricomart.

En el Estudio Económico-Financiero se expresarán las cifras en torno a las cuales este desarrollo urbanístico podría ser viable, pendientes de confirmar por el Ayuntamiento en el desarrollo del Expediente en Euros/UA, con la incorporación necesaria del Plan de Infraestructuras, sus contenidos en la zona, así como los criterios sobre las valoraciones actualizadas de los diferentes usos, por su posible posterior intercambio, en función de las necesidades de la demanda en la zona, y de los comercios gran superficie, superiores a los 10.000 m<sup>2</sup>t comercial.



## 1.6.-CARACTERISTICAS NATURALES DEL SUELO

Las características naturales del terreno, en sus aspectos geotécnicos, son las propias de la zona, en su proximidad al litoral, tal como se pondrá de manifiesto con el correspondiente Estudio Geotécnico, que se va a llevar a cabo para la elaboración del correspondiente Proyecto de Urbanización.

Con respecto a las características topográficas, el Sector está configurado por terrenos predominantemente llanos, tal como se acredita con el correspondiente Plano Topográfico, con cotas de altimetría, que se adjunta al presente Plan Parcial.

A la hora de definir las rasantes del planeamiento, el criterio es concordar las rasantes de las calles de la Barriada de La Loma de San Julián, y las colindantes que acceden al Sector, con las propias que se diseñen, por lo cual, las rasantes de acabado de los nuevos viales subirán algo de cota con respecto al terreno natural actual, pero quedando siempre algo por debajo de la cota de rasante del ramal de fachada de la Autovía de la Costa del Sol MA-20.

## 1.7.-USOS ACTUALES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

Dentro del perímetro del Sector, no existen prácticamente en su mayor parte usos ni edificaciones, con excepción de algunas antiguas instalaciones ganaderas en la parcela catastral nº 57.

Igualmente, en la parte noreste del sector y de manera provisional se está utilizando como aparcamiento a la intemperie.

Las infraestructuras de servicios son fundamentalmente perimetrales y se reflejan en los Planos correspondientes a Infraestructura Existente. Así mismo, la vegetación en el Sector es prácticamente inexistente.

## 1.8.-MARCO URBANISTICO DE REFERENCIA

El marco urbanístico de referencia es la legislación del suelo, nacional y autonómica de referencia, que se relaciona, así como el planeamiento general de Málaga (PGOU), que se encuentra aprobado definitivamente, por orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de 21 de enero de 2011, publicada en Boletín (BOJA) no 29 de 10 de febrero de 2011, no obstante el referido



instrumento de planeamiento general no entró en vigor hasta la publicación de su normativa urbanística el 31 de agosto de 2011 (BOJA nº 170).

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana

Ley 7/2021, de 1 de diciembre de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) (disposición transitoria 3ª) y Decreto 550/2022, de 29 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021. (disposición transitoria 5ª), que establece que los instrumento de planeamiento urbanístico que hubieran iniciado el procedimiento para su aprobación antes de la entrada en vigor de la LISTA, podrán continuar su tramitación conforme a las disposiciones establecidas por la legislación sectorial y urbanística vigentes en el momento de inicial la misma, en nuestro caso la ley 7/2002 de 17 de diciembre, de ordenación urbanística de Andalucía que adelante denominaremos LOUA y el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento urbanístico, que desarrollaba la Ley del Suelo entonces vigente, TR-LS-76.

## 1.9.- SERVICIOS URBANÍSTICOS GENERALES EXISTENTES

El suelo del Sector de San Julián se encuentra rodeado de suelo urbano consolidado (la mayor parte de la barriada "La Loma de San Julián"), de suelo urbanizado mediante planeamiento incorporado de los anteriores PGOU-83 y 97, y de la propia Autovía de la Costa del Sol MA-20, colindancias que se relacionan seguidamente:

- Suelo urbano consolidado de la barriada "La Loma de San Julián".
- PA-G.2 (97), procedente del Plan Parcial G.7 "Comercial Villa Rosa", suelo donde se ubican las tiendas de Leroy Merlin y Decathlon.
- PA-BM.10 (83), en la barriada "La Loma de San Julián", para viviendas que completan la citada Barriada, procedentes del PGOU-83.
- PA-BM.11 (83), en la barriada "La Loma de San Julián", para viviendas que completan la citada Barriada, procedentes del PGOU-83.



- PAM-BM.1 (97), procedente del PAU del SUNP-BM.3 “Centro Integral Servicios Turísticos Sector 3”, donde se ha desarrollado la 2ª fase del Centro Comercial “Plaza Mayor”, y hay otros suelos urbanizados, donde se acaba de abrir la tienda de Bricomart.
- Autovía de la Costa del Sol, hoy denominada MA-20, que es la antigua CN-340 Cádiz-frontera francesa, Autovía que es competencia del Ministerio de Fomento, y en la que en este punto se encuentra el nudo de Guadalmar, que da acceso a la zona y al Sector objeto del presente Plan Parcial, nudo que actualmente ya se completó con un nuevo enlace superpuesto, para dar accesibilidad directa a la nueva terminal del Aeropuerto de Málaga.
- Ferrocarril de la Costa del Sol, competencia de ADIF-Renfe, en su tramo Málaga-Fuengirola, en funcionamiento con trenes de cercanías y trenes de largo recorrido. Actualmente se ha proyectado su ampliación mediante el denominado “Corredor Ferroviario de la Costa del Sol Occidental”, que gestiona la entidad Ferrocarriles de Andalucía (Agencia de Obra Pública), con varios tramos proyectados como el tramo Fuengirola-La Cala de Mijas con obras adjudicadas.

Por todo lo cual, el Sector objeto del presente Plan Parcial, se encuentra inmerso en un área urbana totalmente consolidada, y cuenta con los siguientes Servicios Urbanísticos Generales:

a) ACCESIBILIDAD POR TRÁFICO RODADO:

La accesibilidad mediante tráfico rodado de vehículos turismo y mercancías está garantizada por medio del Nudo de Guadalmar, dispuesto en la Autovía MA-20 en las inmediaciones del Sector SUS-G.1 “San Julián” y otros enlaces del propio sector con el entorno.

Igualmente, existe trama viaria suficiente en el entorno, para su ensamble con los viales que se proyecten en el Sector, garantizando una eficaz fluidez y permeabilidad de tráficos entre las zonas colindantes, sin salir a la MA-20.

También sobre la MA-20 está el paso elevado del colindante Sector 3, hoy denominado PAM-BM.1 (97), y así mismo generan accesibilidad y conectividad tanto el enlace de la MA-20 en la zona del Parador de Golf-Plaza Mayor, que es el nudo con la carretera de Churriana y Coín (A-404 y A-366), como el paso inferior al noroeste de la barriada de La Loma de San Julián, bajo el trazado del Ferrocarril de la Costa, que conecta con la antigua CN-340 (Avda. de Velázquez) en la zona de la Coca-Cola y antiguo (actual) nudo de enlace de acceso al Aeropuerto.



Además, la apertura al tráfico de la nueva Ronda de Málaga-Oeste, o Hiper-Ronda (A-7), que discurre desde el arranque de la subida a Las Pedrizas hasta Torremolinos (nudo del Palacio de Congresos) ha permitido descargar notablemente de tráfico la MA-20 en este tramo entre Torremolinos y Málaga, quedando con un carácter más de un importante vial urbano que de carretera, al perder la condición de circunvalación de Málaga, como pondrán de manifiesto los Estudios de Tráfico que se elaboren en ese momento. También contribuirá a una mejor fluidez de tráfico la futura apertura del acceso norte del Aeropuerto desde esta A-7

## b) ACCESIBILIDAD POR TRANSPORTES PÚBLICOS:

El Tren de Cercanías es de vital importancia para el Sector de San Julián. Ya existía de antiguo un "apeadero" en el trazado, entre las Estaciones del Aeropuerto, y del Centro Comercial Plaza Mayor (ambas fases) y Centro Comercial de IKEA. Ahora, con el desarrollo del Sector San Julián se debe revitalizar este Apeadero, convirtiéndolo en una verdadera Estación, lo que sabemos se encuentra hoy en estudio por ADIF para desdoblarse el tramo de vía que falta desde la salida del túnel del Aeropuerto hasta pasada la Estación de Plaza Mayor.

Igualmente, existen líneas de autobuses urbanos e interurbanos que cubren la zona, que discurren tanto por la Autovía MA-20 como por el antiguo trazado de la CN-340 (prolongación Avenida de Velázquez).

## c) CONEXIONES CON PUERTO Y AEROPUERTO:

El Sector de San Julián, con su destino genérico para un conjunto diverso de Actividades Económicas, es un Sector que se encuentra perfectamente situado en Málaga para sus conexiones con el Puerto y con el Aeropuerto.

Efectivamente, la conexión con el Puerto de Málaga es directa, a través de la Avenida de Manuel Alvar (Autovía de acceso al Puerto de Málaga), que se prolonga por lo que podríamos denominar "ronda litoral Oeste", consistente en la calle Pacífico, Avenida de Antonio Machado (Paseo Marítimo) y Muelle de Heredia (Avenida de Manuel Agustín Heredia).

Así mismo, la conexión con la nueva terminal del Aeropuerto de Málaga será inmediata, a través tanto del nudo "duplicado" de Guadalmar-Aeropuerto, en la Autovía MA-20, como a través del acceso tradicional desde el antiguo trazado de la CN-340 (prolongación Avenida de Velázquez).



Este nuevo acceso se está ejecutando para acceder a la citada Terminal, que abastecerá tanto a la pista actual, como a la nueva 2ª pista ya en servicio, pues llega al punto central entre ambas.

d) ABASTECIMIENTO DE AGUA:

La Red principal de Abastecimiento de Agua existente en el entorno, discurre por el antiguo trazado de la CN-340, hoy prolongación de la Avenida de Velázquez, en ambos márgenes, con tuberías de diámetro 500 en fundición dúctil, de EMASA, existiendo una derivación de diámetro 250 en fundición dúctil de la que se alimenta Decathlón y Leroy Merlin y otra conducción al sur-oeste, de diámetro 250 en fundición dúctil en el sector colindante Plaza Mayor.

e) SANEAMIENTO DE PLUVIALES:

El Saneamiento de Pluviales dispone del encauzamiento colindante al Sector, al sur-oeste, que es el que sirve como Drenaje al Aeropuerto, donde podrá conectar la red separativa de pluviales que se proyecte. Así mismo, se dispone de los drenajes de la Autovía MA-20, debidamente encauzados, y otra red de pluviales en el acceso a San Julián por el camino de Guadalmar.

f) SANEAMIENTO DE RESIDUALES:

El Saneamiento de Residuales de EMASA dispone de colector litoral con Estación de Bombeo en la playa. El Sector está atravesado por dos colectores que se unen en su interior; uno es el colector ovoide de 600x900 mm., camino de los carabineros y el otro de diámetro 1.000mm. es el colector unitario de las zonas industriales de San Julián y Villa Rosa, estos colectores van hasta la estación de bombeo. Y desde ahí parte una tubería de impulsión que va al EDAR (Estación Depuradora de Aguas Residuales) de Guadalhorce, cuya ampliación está prevista en el POTAUM, y que también atraviesa al Sector. Para estos colectores se tendrá que ajustar su trazado a los nuevos viales siguiendo los criterios de la compañía suministradora y estudiar con EMASA sus posibilidades de conexión a la misma.

g) INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA:

Existe infraestructura eléctrica en la zona, aunque para los nuevos suministros habrá que disponer, de acuerdo al POTAUM y al nuevo PGOU una Sub-estación eléctrica en las inmediaciones de San Julián, para este Sector y aledaños, a alimentar desde el doble circuito



existente en 66 Kv. entre La Térmica y Los Visos, o posiciones más próximas de ENDESA, como La Cizaña, con algunas instalaciones ya canalizadas. También se ha mejorado la red de M.T. por Bricomart.

h) INFRAESTRUCTURA DE TELECOMUNICACIONES:

Existe infraestructura de telecomunicaciones en la zona, no obstante, su mejora y complementación para las nuevas demandas.

i) INFRAESTRUCTURA DE GAS NATURAL:

Realizada consulta a Gas natural de Andalucía no existe infraestructura de gas en la zona.

j) RECOGIDA DE RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS:

Existe Recogida de Residuos Sólidos Urbanos en toda la zona circundante, de barriada de La Loma de San Julián, polígonos industriales, Urbanización Guadalmar y Centros Comerciales de Plaza Mayor (varias fases), Bricomart, Porcelanosa, y C.C. de IKEA (Parque Comercial Bahía Azul), así como hay Central de RSU en la zona del Guadalhorce, en las inmediaciones.



## 2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

### INDICE MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 2.1.- CRITERIOS DE ACTUACION Y DESCRIPCION DE LA ORDENACION
- 2.2.- INTEGRACION CON EL ENTORNO
- 2.3.- ADECUACION AL PLANEAMIENTO SUPERIOR
- 2.4.- ZONIFICACION
- 2.5.- CUANTIFICACION DE SUELOS DOTACIONALES
- 2.6.- DIVISION EN UNIDADES DE EJECUCION
- 2.7.- DETERMINACIÓN DE CONSUMOS, CAUDALES, EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES, POTENCIA A INSTALAR, NIVELES DE ILUMINACIÓN Y SERVICIOS URBANÍSTICOS PREVISTOS



## 2.1.- 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" 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: 226.304,00 m<sup>2</sup>s.
- Superficie con aprovechamiento: 226.304,00 m<sup>2</sup>s.
- Índice de Techo edificable: 0,2725 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- Aprovechamiento Medio: 0,3030 UA/m<sup>2</sup>s.

Como hemos comentado anteriormente, tras levantamiento topográfico realizado el sector tiene una superficie de 227.565.35 m<sup>2</sup>, siendo los datos de ordenación estructural actualizados a dicha superficie los siguientes:

Superficie sector	227.565,35
Índice techo edificable:	0,2725
Aprovechamiento medio:	0,3030

Techo edificable	62.014,35
------------------	-----------

USOS	%	Techo	Cp	UAS
Productivo Industrial	44,30	27.470,50	1,00	27.470,50
Productivo Empresarial	35,70	22.140,10	1,20	26.568,12
Comercial	20,00	12.403,75	1,60	19.846,00

**62.014,35 m<sup>2</sup>**      **73.884,63 UAS**

Aprovechamiento subjeto	62.057,07 UAS
Excesos aprovechamiento	4.439,10 UAS
10% cesión aprovechamiento	7.388,46 UAS



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

- En el entorno Este del núcleo urbano 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 m<sup>2</sup>.
- El uso Comercial se encuentra en la Ficha urbanística del PGOU actualizada a la nueva superficie del sector, de la siguiente forma: **12.402,87** m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>s. SIPS mínimo: 33.000 m<sup>2</sup>s.
- 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 (AVIACION CIVIL) 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.

Los datos de la Ordenación Pormenorizada Indicativa, son Criterios No Vinculantes, tal como vienen expresados en el Cuadro de la Ficha Urbanística del Sector en el PGOU.

Como consecuencia de lo anterior, se propone la siguiente Ordenación Pormenorizada:

1. La 1ª y 2ª línea, con respecto a la Autovía MA-20, se integran en manzanas de mayor tamaño, las P-1, P-2 y P-3, de Uso Comercial, Empresarial y Productivo, quitando la calle intermedia, dado que no tiene continuidad al llegar al talud de tierra del puente intermedio sobre la MA-20, y su otro extremo se dificulta en los aparcamientos de Leroy Merlin y Decathlon.
2. En resumen, se concretan los usos de Empresarial y Productivo en las Manzanas P-1 y P-2 (estando cada uso en parcelas específicas) y Empresarial (con la posibilidad aquí de la compatibilidad Comercial del PGOU) y Productivo en la Manzana P-3 (estando así mismo cada uso en parcelas específicas) de acuerdo al plano de Zonificación.
3. Como eje estructurante del Sector se potencia y duplica el ancho de la calle que lo atraviesa de lado a lado, pues dicho eje es el verdadero comunicador entre la Avenida del nudo de Guadalmar (hoy también del Aeropuerto) y los otros sectores comerciales, tales como el centro comercial Plaza Mayor (todas las fases), la tienda



de Bricomart, de Porcelanosa y el centro comercial en torno a la tienda IKEA. (Parque Comercial Bahía Azul).

4. Se designa la manzana P-4 como Comercial, designada directamente así en el PGOU.
5. Se designan las manzanas P-5 y P-6 al costado de la barriada "La Loma de San Julián", para el uso de Productivo Industrial.
6. Se mantienen las posiciones de las Zonas Verdes y de los Equipamientos SIPS, con la supresión de otro tramo de calle secundaria que corta la Zona Verde principal, y que en cualquier caso puede quedar integrada en la misma, en su caso, como senda peatonal o elemento pavimentado.

## 2.2.- INTEGRACION CON EL ENTORNO

Todas las conexiones viarias con la barriada de La Loma de San Julián se respetan, de acuerdo al PGOU, integrándose en la estructura urbana colindante.

Los suelos colindantes gozan de una gran consolidación urbana, siendo los siguientes que se relacionan:

- PA-G.2 (97), procedente del Plan Parcial G-7 "Comercial Villa Rosa".
- Suelo Urbano Consolidado de la barriada de La Loma de San Julián.
- PA-BM.10 (83), Residencial, en la Barriada.
- PA-BM.11 (83), Residencial, en la Barriada.
- PAM-BM.1 (97), Comercial planeamiento incorporado PAU-BM.3.

Se incorpora un plano de Ordenación de Volúmenes, de acuerdo con las respectivas Ordenanzas a la pormenorización de la implantación de los diferentes Usos, en las correspondientes Manzanas.



### 2.3.- ADECUACION AL PLANEAMIENTO SUPERIOR

La ordenación propuesta se adecúa al Planeamiento de rango superior, dado que sólo se suprimen algunas calles secundarias internas, manteniendo el 100% de las conexiones con colindantes, y potenciando el eje viario que atraviesa el Sector, para dar mayor permeabilidad y fluidez desde la propia ordenación del Sector a todo el entorno colindante.

Las alturas de las edificaciones estarán condicionadas por las Ordenanzas específicas del PGOU, así como por las limitaciones de AENA.

Se podrá incrementar dichas alturas mediante modificación del instrumento de planeamiento que desarrolla el sector, o bien modificando el planeamiento general. Una vez esté aprobado definitivamente el Plan Parcial, podrán reordenarse los volúmenes mediante Estudio de Detalle.

### 2.4.- 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 <sup>2</sup> (s)	38,38 %
ZONAS VERDES	44.005,94 m <sup>2</sup> (s)	19,34 %
EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	33.183,82 m <sup>2</sup> (s)	14,58 %
Total Sistemas Locales (ZV+EQUIP):	77.189,76 m <sup>2</sup>	(33,92 %)
VIARIOS, ACERAS Y CALLES PEATONALES	63.043,51 m <sup>2</sup> (s)	27,70 %
<b>TOTAL SECTOR</b>	<b>227.565,35 m<sup>2</sup>(s)</b>	<b>100,00 %</b>

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	----	----	----	----
<b>TOTALES</b>	<b>227.565,35</b>	<b>0,7082</b>	<b>62.007,20</b>	<b>----</b>	<b>----</b>	<b>----</b>	<b>1,18</b>	<b>73.884,63</b>



## Notas:

- Porcentaje de Uso Comercial:  $11.356,86 + 973,27 = 12.330,14 \text{ m}^2$   
 $12.330,14 \text{ m}^2 / 62.014,35 \text{ m}^2 = 19,88\% < 20\%$ .  
 (la edificabilidad máxima Plan Parcial actualizada a la superficie del sector es  $62.014,35 \text{ m}^2$ )
- La parcela 3.1 tiene como uso alternativo el uso Empresarial, de manera que se podrá cambiar a dicho uso empresarial en su totalidad, sin superar la edificabilidad asignada a dicha parcela ( $11.356,86 \text{ m}^2$  de techo), aplicándole el resto de los parámetros urbanísticos de la ordenanza de la Sub-zona Uso Productivo 5 indicadas en la memoria de este Plan Parcial. En dicho caso y solo para esta parcela no será necesario para dicho cambio de uso la tramitación de ningún Estudio de Detalle.
- En caso de aplicación del uso alternativo productivo 5 Empresarial, la altura máxima sería de PB+2 (12 metros)
- En la Parcela 6.1 con uso productivo 1ª, se prevé la implantación de una instalación de suministro de carburantes.

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

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



## 2.5.-CUANTIFICACION DE SUELOS DOTACIONALES

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

### 1) El nuevo PGOU de Málaga:

Zonas Verdes mínimas: 44.000,00m<sup>2</sup>, se disponen **44.005,94** m<sup>2</sup>

Dotaciones SIPS mínimas: 33.000,00 m<sup>2</sup>, se disponen **33.183,82** m<sup>2</sup>

Los usos de los SIPS son:

EQUIP-01 a: Equipamiento Social Asistencial

EQUIP-01 b: Equipamiento Social Asistencial

EQUIP-02: Equipamiento Deportivo

Plazas de aparcamiento: El sector dispone de 537 plazas

**Según LOUA**, en las vías públicas para 537 plazas:

(0,87 plazas/100 m<sup>2</sup>) Cumple entre 0,5-1 pl/100 m<sup>2</sup>.

**Y según Ordenanzas**, en las Manzanas y parcelas:

1,5 plazas/100m<sup>2</sup>t en f/Ordenanza y como mínimo Sector

### 2) La LOUA (artículo 17):

Dotacional, 14-20% del suelo del Sector:

Entre 31.965,54 y 45.665,06 (se disponen 77.189,76 m<sup>2</sup>).

Con el 10% al menos de Zona Verde (se dispone de Z.V. el 19,33% del Sector)

Y entre 0,5-1 pl. aparc. públic/100 m<sup>2</sup>t:

310 - 620 (se disponen 537 = 0,87 pl/100 m<sup>2</sup>t)

### 3) El Anexo al Reglamento de Planeamiento Urbanístico de 1978:

Dotacional, 10+4 = 14% suelo Sector: 31.965,54 m<sup>2</sup> (se disponen 77.189,76 m<sup>2</sup>).

1 pl. aparc./100 m<sup>2</sup> de techo = 620 plazas (públicas y privadas),

(se disponen 537 en vías públicas + las por Ordenanzas en las Manzanas y parcelas).

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**.

Estas plazas están ubicadas, lo más próximas posible, a los puntos de cruce entre los itinerarios peatonales accesibles y los itinerarios vehiculares, garantizando el acceso desde la zona de transferencia hasta el itinerario peatonal accesible de forma autónoma y segura.

Tanto las plazas dispuestas en perpendicular, como en diagonal a la acera, deberán tener una dimensión mínima de 5,00 m de longitud  $\times$  2,20 m de ancho y además dispondrán de una zona de aproximación y transferencia lateral de una longitud igual a la de la plaza y un ancho mínimo de 1,50 m. Entre dos plazas contiguas se permitirán zonas de transferencia lateral compartidas manteniendo las dimensiones mínimas descritas anteriormente.

Las plazas dispuestas en línea tendrán una dimensión mínima de 5,00 m de longitud  $\times$  2,20 m de ancho y además dispondrán de una zona de aproximación y transferencia posterior de una anchura igual a la de la plaza y una longitud mínima de 1,50 m.

Las plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida estarán señalizadas horizontal y verticalmente con el Símbolo Internacional de Accesibilidad, cumpliendo lo establecido en el artículo 43. La ubicación exacta, así como, las características geométricas de dichas plazas, se determinará en los correspondientes Proyectos de Urbanización que desarrollaran cada una de las Unidades de Ejecución del sector. Cada Unidad de Ejecución aportará, proporcionalmente, el número de plazas de aparcamiento accesibles que le corresponda, siguiendo los criterios anteriormente marcados.

## 2.6.-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 definirán más adelante.



La delimitación de estas unidades de ejecución se produce, de manera que resulten proporcionalmente equivalentes en cuanto a reparto de gastos y beneficios se refiere. Por otro lado, dichas unidades de ejecución deben ser independientes, en el sentido que, la no ejecución de una de ellas no impida el desarrollo de la otra. Estos criterios son analizados en los sub-apartados siguientes.

De esta forma, se adopta esta solución más adecuada, en función de los usos asignados y en consideración de las cesiones de suelo de forma global, a tenor de lo que establecen los artículos 105 Y 106 de la LOUA y concordantes del Reglamento de Gestión Urbanística.

A efectos de aplicación de dichos artículos, en especial, en cuanto se refiere a las diferencias de rendimiento entre las Unidades de Ejecución, el presente Plan Parcial analiza, por una parte, las diferencias de aprovechamiento entre unidades y por otra, calcula el rendimiento de cada una, teniendo en cuenta el aprovechamiento asignado y los gastos urbanísticos.

Es decir, entendemos que la delimitación será válida cuando la diferencia de saldos resultantes de la adjudicación de cada Unidad de Ejecución sea inferior en un 15 % en defecto o en exceso al saldo medio del Sector. De esta forma, resulta un adecuado equilibrio de gastos y beneficios, que supone una más eficaz justicia distributiva, que la que resultaría de la simple interpretación del aprovechamiento lucrativo, adjudicado a cada Unidad de Ejecución.

Para seguir este procedimiento, es preciso realizar una evaluación detallada de los gastos por unidades, obteniendo el saldo medio respecto al cual, juzgar la validez de la delimitación, tomando para los gastos el valor previsto en el Estudio Económico Financiero del presente documento, y por otra parte considerando los beneficios de la ordenación.

Por tanto, lo que se analiza, tal y como se establece en el art. 105 de la LOUA y el art. 4.2.2 del PGOU de Málaga, es la idoneidad técnica, viabilidad económica y que se permita en todo caso, el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de los beneficios y gastos del sector.



## 2.6.1. JUSTIFICACION DE LA IDONEIDAD TECNICA.

A fin de garantizar la idoneidad técnica de la división en Unidades de Ejecución, se establece, como criterio de prioridad, que para el desarrollo de la unidad de ejecución 1 (UE-01), se deberán justificar las conexiones a los servicios generales completos del sector y su entorno.

Para el desarrollo de la unidad de ejecución 2 (UE-02), para cumplir el plan de etapas, siempre que sea posible se procurará que esté en desarrollo o desarrollada la UE-01. De esta manera, se posibilita que el sector se desarrolle de acuerdo al plan de etapas establecido, Plan de Etapas que es orientativo, no vinculante.

Indistintamente de la simultaneidad de las Fases entre las Unidades de Ejecución, será de obligado cumplimiento, el garantizar el funcionamiento de las conexiones a los servicios generales completos del sector.

Para garantizar la funcionalidad y la independencia de ambas Unidades de Ejecución se tendrán que acometer en ambas unidades actuaciones que están fuera del ámbito de las mismas, actuaciones que por ejemplo garanticen la continuidad del viario para permitir la correcta movilidad, o actuaciones necesarias para el correcto funcionamiento de las instalaciones o actuaciones que garanticen la estabilidad y contención de viarios y Acerados mediante ataluzamientos de tierra.

En el apartado de Plan de Etapas se procederá a explicar dichas actuaciones y como se ha resuelto en los diferentes planos de este Plan Parcial

De acuerdo a este criterio se garantiza la idoneidad técnica de la división de Unidades de Ejecución y del Plan de Etapas establecido.

Los gastos derivados de dichas obras de ejecución se anotarán en la "cuenta inter-unidad de ejecución", con la posterior compensación, en su caso, entre las dos unidades de ejecución cuando se definan y se valoren los costes de las infraestructuras a realizar.



### 2.6.2. JUSTIFICACION DE LA IDONEIDAD ECONOMICA.

Esta se sustenta en el Estudio Económico y Financiero del presente Plan Parcial, y se justifica en los puntos siguientes.

### 2.6.3. REPERCUSION MEDIA DE LA URBANIZACIÓN.

Considerando el aprovechamiento del sector y los datos del estudio económico, resulta una repercusión de gastos de urbanización, tanto internas como externas, de 181,34 €/UA

### 2.6.4. DIVISION EN UNIDADES DE EJECUCIÓN.

Como se ha explicado anteriormente, se ha procedido a delimitar **dos** unidades de ejecución, independientes entre sí.

En aplicación del artículo 36.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, el cual determina que, *"a los efectos de hacer posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización, no se podrán delimitar polígonos dentro de un mismo sector, cuyas diferencias de aprovechamiento entre sí, con relación al aprovechamiento del sector, sea superior al 15 por 100"*, los aprovechamientos de cada unidad de ejecución se determinan en base al siguiente criterio:

$$0,85 A_{M.S.} < A_{U.E.} < 1,15 A_{M.S.}$$

Siendo,

$A_{M.S.}$  el aprovechamiento medio del sector

$A_{U.E.}$  el aprovechamiento de la Unidad de Ejecución

En nuestro caso,

$$A_{M.S.} = 0,3247 \text{ UAS/m}^2 \text{ (73.884,63UAS / 227.565,35m}^2\text{)}$$

$A_{U.E.}$  el aprovechamiento de la Unidad de Ejecución

Por tanto,

$$0,2760 < A_{U.E.} < 0,3734$$

Al objeto de analizar la validez de la delimitación propuesta, calculamos para cada unidad, los beneficios y gastos para obtener el rendimiento neto y realizar, en su caso, las compensaciones que procedan.



Ello lo realizamos, por una parte, calculando el aprovechamiento asignado y su diferencia respecto del valor medio y por otra parte, calculando los gastos asignados a cada unidad, tanto internas como externas en proporción y tiempo para cada unidad de ejecución, obteniendo así el adecuado equilibrio.

Previamente a ver las características de cada Unidad de Ejecución, 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 <sup>2</sup>			
Aprovechamiento	73.884,63 UAS		13.324.729,30 €	180,35 €/UA
viales *	63.043,51 m <sup>2</sup>	27,70%	12.476.478,87 €	197,90 €/m <sup>2</sup>
* incluido calzada, instalaciones, acerado, señalización y gastos urbanísticos				
Zonas verdes	44.005,94 m <sup>2</sup>	19,34%	848.250,43 €	19,28 €/m <sup>2</sup>
Equipamiento	33.183,82 m <sup>2</sup>	14,58%		
Aprovechamiento medio (Amed)				
(Plan Parcial) Amed	0,3247 UAS/m <sup>2</sup>		15% Amed	0,0487
(+ 15%) Amed	0,3734 UAS/m <sup>2</sup>		UE02-UE01	0,0480 ( 0,0480 < 0,0487 )
(- 15%) Amed	0,2760 UAS/m <sup>2</sup>			

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



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

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 %
	<b>TOTAL UE-01</b>	<b>16.695,75</b>	<b>100,00</b>

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 m<sup>2</sup> x 90% x 0,3030 UAS/m<sup>2</sup>= 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	<b>210.869,60</b> m <sup>2</sup>		92,66	repercusión	coste
Aprovechamiento	69.206,84 UAS			178,94 €/UAS	12.383.722,02 €
Amed	<b>0,3282</b> UAS/m <sup>2</sup> ( 0,3263< 0,3734 )				
Edificabilidad	57.329,41 m <sup>2</sup>				
Parcela neta	81.828,80 m <sup>2</sup>				
Viales	58.400,89 m <sup>2</sup>		27,70	197,90 €/m <sup>2</sup>	11.557.691,98 €
Zonas verdes (ZV-01a-11a)	42.853,18 m <sup>2</sup>		20,32	19,28 €/m <sup>2</sup>	826.030,04 €
Equipamiento	27.786,73 m <sup>2</sup>		13,18		
				<b>TOTAL VIALES+ZV</b>	<b>12.383.722,02 €</b>

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 %
	<b>TOTAL UE-02</b>	<b>210.869,60</b>	<b>100,00</b>



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 m<sup>2</sup> x 90% x 0,3030  
UAS/m<sup>2</sup>=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 13.324.729,29 €, 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	<b>97.391,24</b>	€

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	<b>-97.391,24</b>	€

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

## 2.7.- DETERMINACIÓN DE CONSUMOS, CAUDALES, EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES, POTENCIA A INSTALAR, NIVELES DE ILUMINACIÓN Y SERVICIOS URBANÍSTICOS PREVISTOS

Partiendo de la base de lo ya consignado en el Punto 1.7. de la Memoria Informativa, sobre las infraestructuras existentes, y del Capítulo Cuarto del PGOU sobre las Infraestructuras Urbanas Básicas, se determinan las cuestiones epigrafiadas, todo ello con carácter indicativo, dado que el Plan Parcial sólo incorpora trazados y esquemas de redes, que deberán desarrollarse y calcularse debidamente, en el correspondiente PROYECTO DE URBANIZACIÓN del Sector.



Con carácter general y para todas las instalaciones que el sector precise para su correcto funcionamiento, la resolución de acometidas y aprovechamiento de las infraestructuras existentes, se hará en función de las necesidades proporcionales al ámbito del Sector y de acuerdo con las Compañías suministradoras, dentro de soluciones coherentes que respeten la viabilidad económica del Sector.

## ABASTECIMIENTO DE AGUA

El suministro de la red de abastecimiento del Sector se hará desde cuatro puntos diferentes: el primero se sitúa en la conducción de 500 mm de fundición dúctil que discurre por el antiguo trazado de la CN-340, hoy prolongación de la Avda. de Velázquez; el segundo punto de suministro se sitúa en una conducción de 250 mm en fundición dúctil existente, que alimenta a la parcela donde se encuentran ubicados los edificios comerciales de Decathlon y Leroy Merlin; el tercer punto de suministro se sitúa en el Sector colindante "Plaza Mayor", sobre una conducción existente de 250 mm en fundición dúctil; y el cuarto y último punto de suministro se sitúa sobre una conducción existente de fundición dúctil que discurre a lo largo de la carretera del Campo de Golf.

Con objeto de crear una interconexión directa entre la conducción de fundición dúctil de 500 mm de diámetro que discurre por el antiguo trazado de la CN-340 y la conducción existente a lo largo de la carretera del Campo de Golf, se establecerá, en caso necesario o a criterio de EMASA, una conducción principal de fundición dúctil de 400 mm de diámetro, salvo en el tramo inicial entre la CN-340 y el paso inferior de la línea de ferrocarril, en el cual el diámetro de la conducción será de 500 mm.

La red de abastecimiento del Sector, desarrollado en las distintas Unidades de Ejecución, se trazará por las aceras de los viales conformando una red de tipo mallado, con una conducción principal, la cual se ha descrito anteriormente.

Esta red de abastecimiento será diseñada, de manera que, cada Unidad de Ejecución sea independiente, en cuanto al funcionamiento se refiere. Los cálculos de estas particiones de la red de abastecimiento, serán desarrollados en los respectivos proyectos de urbanización de las dos Unidades de Ejecución.



Las conducciones que discurran por los Acerados de los viales nuevos serán de fundición dúctil y un diámetro mínimo de 100 mm, disponiéndose en los cruces de calzadas de protecciones de hormigón.

Se dispondrán hidrantes de acuerdo con la Normativa vigente, con un caudal unitario de 16,67 l/seg. Las válvulas e hidrantes van ubicadas en arquetas, según la normativa de EMASA. Las conducciones conectadas a los hidrantes serán de fundición dúctil y un diámetro mínimo de 150 mm.

Los cálculos de demandas, consumos y caudales devienen de los contenidos del Título VII del PGOU de Málaga, en su artículo 7.4.3 "Evaluación de necesidades". Partiendo de la base de un consumo global de 250 litros/habitante/día y de 3 habitantes por vivienda, se segregan con carácter indicativo los consumos mínimos diarios de los diferentes usos:

1. Calles y zonas transitables no conectadas a red de riego: 1,20 l/m<sup>2</sup>.
2. Centros sociales y comerciales: 10,00 l/m<sup>2</sup>.
3. Equipamiento escolar: 5,00 l/m<sup>2</sup>.
4. Zonas verdes y jardines no conectados a red de riego: 10,00 l/m<sup>2</sup>.
5. Polígonos industriales: 3,50 l/m<sup>2</sup>.

La demanda en el Sector SUS-G.1 "San Julián", se ha calculado de acuerdo a las superficies y usos de las parcelas descritas en el plano de zonificación, y considerando las dotaciones correspondientes a dichos usos, establecidas por el PGOU de Málaga.

El Depósito que garantice, en su caso, este suministro, según el PGOU, será el N° 10, evaluado, en su parte proporcional correspondiente, con capacidad de almacenamiento del consumo de 1,5 días, más 240 m<sup>3</sup> adicionales, correspondientes al consumo de dos hidrantes funcionando simultáneamente durante dos horas.

## SANEAMIENTO DE RESIDUALES

La Red de Saneamiento, de aguas residuales, está evaluada para el Sector SUS-G-1 "San Julián", de acuerdo al artículo 7.4.9 del Título VII del PGOU de Málaga. Se considera un caudal de aguas residuales igual al considerado para abastecimiento en condiciones normales, con



un periodo de evacuación de 10 horas, e incrementado por un factor de 2,5 para prever la posible entrada a la red de agua de lluvia por filtraciones o injerencias no controladas.

Para el predimensionamiento de la red se han estudiado los tramos principales de los viales, asignando como pendiente del colector la misma que la del vial, determinando así el diámetro necesario del colector en función del caudal a evacuar.

El diámetro mínimo de los colectores de la Red de Saneamiento de aguas residuales será de 315 mm, en PVC, correspondiendo el diseño a una red ramificada que vierte sus aguas sobre el nuevo colector de hormigón armado, de 1200 mm de diámetro, que hay que disponer, en su caso, para conectar el Sector de San Julián con la estación de bombeo situada más al Sur, o bien mediante otras interconexiones a los existentes, incluso a los de impulsión.

La red de saneamiento del sector se proyecta para admitir, en su caso, la injerencia del caudal procedente del colector ovoide de 600 x 900 mm procedente del Camino de los Carabineros y también la injerencia del colector existente de 1000 mm de diámetro situado en la zona comercial del Decathlon y Leroy Merlin, o bien conexiones estudiadas con EMASA.

Debido a la pendiente del terreno, el saneamiento de parte de los viales 9 y 10 se conectará a la instalación existente en el camino de Guadalmar Loma.

Igualmente, para garantizar el funcionamiento autosuficiente de la **UE-01** y de la **UE-02**, se modifica el trazado de la red de saneamiento en el vial 09, vial 10, vial 05 y conexión a vial 03. (ver planos)

Se modificará el trazado, planteado inicialmente, de las dos tuberías existentes de impulsión de 700 mm de diámetro que atraviesan los terrenos del sector "San Julián", para adecuar este trazado a las nuevas Unidades de Ejecución y viales que desarrollará el sector.

En la Red de Saneamiento, se ejecutarán pozos de registro en los cambios de alineaciones, y como máximo cada 50 metros de longitud. Las conexiones con las manzanas o parcelas se ejecutarán a través de estos pozos de registro, también mediante tuberías de PVC de diámetros inferiores s/acometidas.



La Red, se traza bajo la calzada de los viales, a una profundidad mínima de 1,00 metros sobre la generatriz superior del tubo, apoyándose la tubería en una cama de arena y con rellenos de material seleccionado.

## SANEAMIENTO DE PLUVIALES

Se desarrolla la Red de aguas Pluviales mediante colectores de PVC, trazados por los viales, bajo calzadas.

El vertido se efectuará en cuatro puntos debido a la topografía del solar, el vial 4 evacuará en el tramo alto del cauce público próximo al Sector, donde están encauzados los vertidos de pluviales del Aeropuerto; la mayoría del Sector verterá a través de un colector de hormigón armado de 1600 mm de diámetro, en el tramo bajo de dicho cauce, y los viales 9 y 10 en la instalación de evacuación de pluviales existente en el Camino de Guadalmar Loma, de acuerdo al PGOU, aprovechando los drenajes existentes.

Igualmente, para garantizar el funcionamiento autosuficiente de la **UE-01** y de la **UE-02**, se modifica el trazado de la red de saneamiento en el vial 09, vial 10, vial 05 y conexión a vial 03. (ver planos)

Las conexiones de la red con las manzanas y parcelas, zonas verdes y deportivas, etc., se realizan en los pozos de registro, que se ejecutan como máximo cada 50 metros de longitud, y en todos los cambios de alineaciones.

Se dispondrán imbornales con rejilla de 50x30 cm C-250, ubicándolos junto a bordillo y dotados de buzón, de gran capacidad, para que recojan las pluviales de los viales.

Para el cálculo de la Red de Pluviales, se considera una pluviometría uniforme de 200 litros por segundo y hectárea, sobre las áreas a drenar. Como coeficientes de escorrentía se adoptará 0,90 para viales, superficies edificadas y espacios libres pavimentados en parcelas edificables, y 0,50 en el resto de espacios libres de parcelas, zonas verdes, deportivas, etc.

La Red se traza bajo la calzada de los viales, a una profundidad mínima de 1,00 metros sobre la generatriz superior del tubo, apoyándose la tubería en una cama de arena y con rellenos de material seleccionado.



Previo al desarrollo urbanístico de este Plan Parcial, se deberá aportar un estudio de drenaje de las aguas pluviales, redactado por técnico competente y visado por colegio profesional, garantizando la evacuación de la escorrentía superficial, debiendo ser informado favorablemente, en el caso que proceda, de aplicación de la legislación vigente.

### INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA

La previsión de potencia del conjunto se he realizado siguiendo la instrucción de Reglamento de BT instrucción MIBT 010, A 100 W/m<sup>2</sup> la zona productiva y comercial y a 125W/m<sup>2</sup> la zona Empresarial, así mismo se ha asignado BT a las parcelas, con líneas de 3x240+150mm<sup>2</sup> de Aluminio, con 6 o 7 circuitos en centros con 2x630 kvas y de 3 circuitos para centros de 1x630 kvas, excepto las parcelas P2.1 y P2.1 que se alimentaran en Media tensión y será la siguiente:

TABLA POTENCIA SECTOR SUS-G1 SAN JULIAN

PARCELA	USO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	POT. CAL. (w/m <sup>2</sup> )	POT (kw)	CT KVAS	NºCT	CT KVAS	CIRCUITO BT SECCION AL(mm <sup>2</sup> )	SECCIÓN LÍNEA MT Al (mm <sup>2</sup> )
P1.1	Empresarial	7.681,65	125	960,20	1.066,89	CT3	1260	L3.1/240 L3.2/240 L3.3/240 L3.4/240 L3.5/240 L3.6/240	3x240
P1.2	Productivo	5.334,06	100	533,40	592,66	CT4	630	L4.1/240 L4.2/240 L4.3/240	3x240
P2.1	Empresarial	11.585,37	125	1.448,17	1.609,07	CS-P2	2500	----	3x240
P2.2	Productivo	5.875,63	100	587,56	652,84	CS-P2	0	----	3x240
P3.1	Comercial	11.763,35	100	1.176,33	1.307,03	CT1	1260	L1.1/240 L1.2/240 L1.3/240 L1.4/240 L1.5/240 L1.6/240	3x240
P3.2	Productivo	9.718,30	100	971,83	1.079,81	CT2	1260	L2.1/240 L2.2/240 L2.3/240 L2.4/240 L2.5/240	3x240
P4	Comercial	1.149,00	100	114,90	127,66	CT2	0	L2.6/240	3x240
P5	Productivo	4.319,15	100	431,91	479,90	CT5	630	L5.1/240 L5.2/240 L5.3/240	3x240



P6	Productivo	4.691,40	100	469,14	521,26	CT6	630	L6.1/240 L6.2/240 L6.3/240	3x240
EP1	Equipamient o publico	2.673,43	100	267,34	297,04	CT7	630	L7.1/240 L7.2/240 L7.3/240	3x240
EP2	Equipamient o publico	13.317,59	100	1.331,75	1.479,73	CT8	1260	L8.1/240 L8.2/240 L8.3/240 L8.4/240 L8.5/240 L8.6/240	3x240
ZV	Zona Verde			50,00	55,00		0	L8.7/240	3x240
Total potencia				8342,53	9268,89		10060		

La potencia total, incluido garajes, alumbrado público y dotaciones puede estar en torno a los 7.680 Kw, equivalente en instalación a unas 8.533 KVA. El Sector podrá participar en la Subestación que el PGOU señala en las inmediaciones, o bien conectarse a las ampliaciones proyectadas por Endesa en la Subestación de "La Cizaña", (con canalizaciones realizadas hacia la zona) o de la red de MT de Bricomart.

Los esquemas de Redes de Media Tensión han quedado consignados en Planos, disponiéndose Centros de Transformación en las Manzanas, de forma que se minimicen las futuras Redes de Baja Tensión, todos los C.T. estarán ubicados en el interior de las manzanas, nunca en viales o Z.V., dado que ENDESA no recepcionará cableados de B.T. en las actuales circunstancias, hasta que no haya demandas y/o estén en tensión.

En el caso de uso unitario de Manzanas, podrán disponerse en lugar de C.T. una Celda de Seccionamiento, con objeto de que el Proyecto de Edificación desarrolle su propio C.T. interior, al objeto de disponer de contador en alta.

## ALUMBRADO PÚBLICO

Las instalaciones se ajustarán a lo dispuesto por la Instrucción Técnica Municipal para la Instalación de Alumbrado Público, de la Ciudad de Málaga

El diseño del alumbrado se diseñará de forma que, bajo ninguna circunstancia, se puedan producir deslumbramientos ni confusión a los usuarios de las carreteras estatales.



Dicho alumbrado tiene las siguientes características:

- Vial 1 Distribución Unilateral cada 20 metros VSAP 150W. Columna recta de 9 metros de altura con brazo de 1 metro de vuelo.  
Iluminación media 20 lux. Uniformidad media 0,58.
- Vial 2 Distribución Bilateral Oposición cada 32 metros VSAP 150W. Columna recta de 9 metros de altura con brazo de 1 metro de vuelo.  
Calzada A Iluminación media 23 lux. Uniformidad media 0,51.  
Calzada B Iluminación media 23 lux. Uniformidad media 0,71.
- Vial 3: Unilateral cada 25 metros. VSAP 150W. Iluminación media 22 lux. Uniformidad media 0,67.
- Vial 4 Distribución Unilateral cada 25 metros VSAP 150W. Columna recta de 9 metros de altura con brazo de 1 metro de vuelo.  
Iluminación media 22 lux. Uniformidad media 0,67.
- Vial 5: Unilateral cada 25 metros. VSAP 150W. Iluminación media 22 lux. Uniformidad media 0,67.
- Vial 6 Distribución Bilateral Oposición cada 30 metros. Columna recta de 9 metros de altura con brazo superior de 1 metro de vuelo (VSAP 100W) y brazo inferior de 0.5 metro de vuelo (VMH 100W).  
Iluminación media 22 lux. Uniformidad media 0,47.
- Vial 7: Unilateral cada 25 metros. VSAP 150W. Iluminación media 22 lux. Uniformidad media 0,67.
- Vial 8: Unilateral cada 20 metros. VSAP 150W. Iluminación media 20 lux. Uniformidad media 0,58.
- Vial 9: Unilateral cada 25 metros. VSAP 150W. Iluminación media 22 lux. Uniformidad media 0,67.
- Rotonda 50 metros diámetro exterior: Torre de 18 metros de altura con cruceta para la instalación de 8 proyectores VSAP 400W. Iluminación media 42 lux. Uniformidad media 0,86.
- Rotonda 60 metros diámetro exterior: Torre de 18 metros de altura con cruceta para la instalación de 10 proyectores VSAP 400W. Iluminación media 43 lux. Uniformidad media 0,80.



Los estudios cumplen con la Clase de Alumbrado CE2 (Iluminación media 20 lux. Uniformidad media 0,40).

## INFRAESTRUCTURA DE TELECOMUNICACIONES

La Infraestructura de Telecomunicaciones será multioperadora, haciéndose las previsiones de conductos que cada Compañía demande alquilar, y disponiendo un par de tubos adicionales de reserva, con arquetas sin marca comercial.

## INFRAESTRUCTURA DE GAS NATURAL

No existe en el entorno según la Compañía suministradora ninguna red existente en la zona.

## RECOGIDA DE RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS

La extensión al Sector de la Recogida de Residuos Sólidos Urbanos, incluso con la disposición de contenedores selectivos, de superficie, habrá de conveniarse con la Compañía recolectora correspondiente, para dejarlo definido en el Proyecto de Urbanización, que desarrolla este Plan Parcial.



## 3.- ORDENANZAS REGULADORAS

### INDICE ORDENANZAS REGULADORAS

- 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.

Las presentes Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial del Sector SUS-G.1 "San Julián", del PGOU de Málaga, reglamentan el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada, con sometimiento al Plan General de Ordenación Urbana de Málaga, aprobado definitivamente y con publicación última en el BOJA de 30 de Agosto de 2011, y a las presentes Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial.

#### Generalidades y terminología de conceptos:

Nos remitimos a los propios del Texto del P.G.O.U.

Se hace referencia al cumplimiento de Servidumbres Aeronáuticas conforme a la Ley 48/60 sobre Navegación Aérea y Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas, modificado por RD 1189/2011 y por RD 297/2013

#### Régimen Urbanístico del suelo:

La CALIFICACIÓN del mismo, así como su división en ZONAS y SISTEMAS (en este caso sistemas locales), con la expresión detallada de los usos pormenorizados, viene reflejada en el Plano nº 7 de Zonificación del presente Plan Parcial, así como descrita en los Capítulos y Puntos correspondientes de la Memoria.

ZONAS: Parcelas privativas: P-1.1, P-1.2, P-2.1, P-2.2, P-3.1, P-3.2, P-4, P-5, P-6.1 y P-6.2



SISTEMAS: Zonas Verdes y Áreas de Juego.

SIPS: Equip-1(S) y Equip-2 (D).

En las parcelas calificadas como Zonas Verdes se dará cumplimiento a que las construcciones e instalaciones, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos) así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos 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 el Plano 06 "Afecciones y Servidumbres 3"

En el caso particular de las parcelas ZV-01 y ZV-11 las alturas máximas de las construcciones, incluidos todos sus elementos, no podrán superar las cotas máximas de altitud MSL que se recogen en el plano "LIMITACIONES DE ALTURAS VALIDADAS POR AVIACION CIVIL TRAS INFORMES TECNICOS DE AENA S.A. Y ENAIRE. COTA MAXIMA MSL" de la Dirección General de Aviación Civil y en la siguiente tabla:

	Cota MSL máxima (sobre el nivel del mar)
ZV-01	11,70
ZV-11	10,80

## Estudios de Detalle:

Podrán tramitarse Estudios de Detalle con objeto de completar, adaptar o modificar algunas de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el presente Plan Parcial de Ordenación, al amparo del art. 94 de Decreto 550/202 de 29 de noviembre por el que se aprueba el reglamento general de la LISTA

Los Estudios de Detalle podrán reordenar los contenidos de las Manzanas, incluso la proporción o delimitación de usos en ellas, pudiéndose traspasar edificabilidad entre las distintas parcelas del



sector, independientemente de la unidad de ejecución en la que se encuentren, siempre que no se alteren el resto de los parámetros urbanísticos de la parcela (ocupación, alturas, separación linderos...).

### Proyectos de Urbanización:

El Proyecto de Urbanización de cada Unidad de Ejecución, se redactará, por los propietarios o entidades promotoras de las mismas (a constituir y ratificar en Junta de Compensación o mediante convenio), con sometimiento a las directrices generales de ordenación y de trazado y esquemas de redes, contenidos en el presente Plan Parcial.

Los Proyectos de Urbanización podrán delimitar y modificar distintas fases en cada Unidad de Ejecución que desarrolla este plan parcial conforme a lo establecido en art 96 de la LISTA y el art. 191 del Reglamento general de la LISTA

### Normas de edificación: Condiciones técnicas:

De acuerdo a lo contenido en el Texto del P.G.O.U., con referencia a la relación entre la ejecución de las obras de edificación, con las vías públicas.

Las autorizaciones de simultaneidad de obras de edificación y urbanización se consideran viables, con el establecimiento de garantías que correspondan, en avales o garantías reales, limitados a las Unidades de Ejecución correspondientes.

### Normas de edificación: Condiciones comunes generales:

De acuerdo igualmente a los contenidos en el Texto del P.G.O.U., con referencia a los epígrafes de condiciones de edificación, volumen, usos, etc., de las Normas Urbanísticas, en todo lo no específico de estas Ordenanzas.

### Régimen de usos de aplicación general en el sector

Con independencia del régimen de usos establecidos en este capítulo 3, al encontrarse el ámbito de ordenación del Plan Parcial en una zona sometida a la afeción sonora producida por el sobrevuelo de aeronaves procedentes de las maniobras de dichas aeronaves que operan en el Aeropuerto de Málaga Costa del Sol, **quedan prohibidos los usos residencial, dotacional educativo y sanitario** de las zonas afectadas por las curvas isófonas:



Leq día = 60 dB(A) y Leq noche = 50dB(A).

## Ordenanzas del Plan Parcial SUS-G.1:

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

- 1.- Ordenanzas generales de PRODUCTIVO.
- 2.- Ordenanzas de PRODUCTIVO 1.
- 3.- Ordenanzas de PRODUCTIVO 2.
- 4.- Ordenanzas de PRODUCTIVO 5 (y CJ-Ciudad Jardín).
- 5.- Ordenanza de COMERCIAL.
- 6.- Ordenanzas de EQUIPAMIENTOS
- 7.- Ordenanzas INSTALACIÓN DE SUMINISTRO DE CARBURANTES.
- 8.- Ordenanzas EMASA. ESPECIFICACIONES GENERALES
- 9.- Ordenanzas INFORME AMBIENTAL ESTRATEGICO.

## **3.1.- ORDENANZAS GENERALES ZONA DE USO PRODUCTIVO.**

### 3.1.1.- Ámbito. Definición y Agrupaciones.

- Pertenecen a esta ordenanza los suelos identificados en los Planos de Calificación, Usos y Sistemas con el código Uso Productivo.
- Se denomina uso productivo a una categoría normativa que identifica, con carácter global general, un espacio dado por su capacidad para acoger a un conjunto de actividades empresariales dedicadas a la producción de bienes o a la prestación de servicios a otras empresas.
- La Ordenanza, para este Plan Parcial, comprende tres grados, identificados en los planos con la denominación Productivo 1, Productivo 2, y Productivo 5.

### 3.1.2.- Definición de Subzonas.

El uso global cualificado de la ordenanza es el uso productivo. Los grados o subzonas de la ordenanza se definen como:



- Productivo 1: zona de edificación compacta con alta ocupación de parcela y predominio de la edificación adosada a linderos. La subzona Productivo 1 podrá tener grado **a** (comunes), o grado **b** (de minipolígono).
- Productivo 2: zonas de menor compacidad de edificación con presencia de edificaciones pareadas y aisladas en la parcela.
- Productivo 5: implantaciones o áreas adscritas a tipos edificatorios regulados en las Normas del Plan por otras ordenanzas de zona (de manzana cerrada, de bloque abierto, de ciudad jardín).

### 3.1.3.- Régimen de Usos.

1. En las sub-zonas Productivo 1 y 2 los usos cualificados serán los industriales y logísticos, pero se consideran compatibles los empresariales en edificios compartidos o exclusivos. Los usos de hospedaje y comercial serán tolerados solo en función de dotacional y en edificios exclusivos.

Se consideran como dotacionales los usos de hospedaje, hostelería de restauración (restaurantes, cafetería, bares), deportivos, salas para congresos, reuniones y exhibición temporal de productos y actividades de empresas, así como los servicios comerciales al por menor, en la proporción establecida a estos fines por el Reglamento de Planeamiento

Quedarán prohibidas en las zonas de uso productivo sometidas a las ordenanzas PROD-1 y PROD-2 las actividades de comercio minorista asociadas a establecimientos cualificados como de comercio mayorista, con la excepción señalada de la exhibición y venta de vehículos automóviles. En dichas zonas igualmente quedan prohibidas todas aquellas actividades comerciales minoristas en local independiente que no tengan 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 asimismo excluidas de estas zonas todas las actividades de bares, cafeterías o restaurante 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 los fines dotacionales señalados en el párrafo anterior.

Se permitirán como usos alternativos los usos de Equipamiento Comunitario cumpliendo las condiciones del artículo 6.5.1 del Título VI (excepto cementerios, tanatorios y crematorios).

2. En la Parcela P-6.1 se admite como uso alternativo la instalación de suministro de carburante, conforme a la regulación de los sistemas técnicos del PGOU de Málaga (artículo 6.9.2) y cuyas ordenanzas se exponen en el punto 7.- Ordenanzas INSTALACIÓN DE SUMINISTRO DE CARBURANTES.
3. En el Productivo 5 los usos cualificados son los empresariales en edificios exclusivos, con la tolerancia de usos industriales y logísticos, solamente en planta baja y sujetos a las condiciones de control ambiental establecidas, así como, usos de restauración y comerciales, éstos dos solamente como usos complementarios de carácter dotacional. Se permitirán como usos alternativos los usos de Equipamiento comunitario cumpliendo las condiciones del artículo 6.5.1 del Título VI (excepto cementerios y crematorios).
4. No obstante, en dichas zonas se considerará admisible el uso comercial minorista como uso alternativo siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
  - a) Superficie mínima de parcela (edificada o libre): 1.500 m<sup>2</sup>s.
  - b) Ocupación máxima de parcela: 90% (la superficie libre deberá reservarse en fachada y no podrá ser vallada).
  - c) Aparcamientos: Se deberá prever en el interior de la parcela, como mínimo, un aplaza de aparcamiento 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> de techo comercial en establecimiento 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.

5. 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.
6. Serán compatibles con el Productivo 1.a, y 2, las infraestructuras de servicios en situación de edificio exclusivo, salvo lo que se regula en estas Normas sobre centros de transformación.

### 3.1.4.- Condiciones de Habitabilidad de los Usos Industrial y Logístico. (Artículo 12.2.41. PGOU)

1. Los locales contarán con aseo provisto al menos de inodoro y lavabo debiendo contar con ducha cuando las características de la actividad lo requiera. Cuando el local albergue más de 10 trabajadores, contarán con aseos independientes para cada sexo, que se incrementarán en una unidad por cada fracción de veinte trabajadores. Las instalaciones sanitarias podrán servir a distintos locales en el caso de edificios de industria nido.
2. La altura libre de los locales destinados a producción y almacenaje en edificios de uso exclusivo será la que se desprenda, justificadamente, de las necesidades derivadas del proceso productivo o las necesidades del almacenamiento.
3. La altura libre de locales destinados a producción en edificios de uso compartido con residencia, no superará los 4 metros.
4. La altura libre mínima de los locales será de 3,00 metros, y se cumplirá al menos en un 75 % de la superficie útil del local, no siendo inferior a 2,50 metros en el 25% restante.
5. La dotación de garaje-aparcamiento será equivalente a una plaza por cada 80 m<sup>2</sup> de superficie construida destinada al uso industrial en zonas donde este es uso dominante, o por cada 100 m<sup>2</sup> construidos destinados a usos logísticos en zonas donde éste es uso exclusivo o dominante. En aquellas zonas donde no se establezca una discriminación entre actividades logísticas e industriales el estándar será de una



plaza por cada 80 m<sup>2</sup>. El garaje-aparcamiento se localizará:

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

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

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

6. Cuando la superficie útil destinada a producción o almacenaje supere los 250 m<sup>2</sup>, y siempre que no se trate de un minipolígono, deberá resolverse en parcela propia la carga y descarga.
7. A los efectos del diseño deberá tenerse en cuenta que la carga y descarga de vehículos pesados exigirá espacios frente a las dársenas de entre 16,0 metros y 12,0 metros x 3,5 metros, y que el cálculo de reserva en los minipolígonos para estos espacios deberá hacerse a partir de dimensiones de 6,0 metros x 3,5 metros, por al menos cada dos unidades de local, y que cuando una unidad de agrupación de locales supere los 600 m<sup>2</sup> deberá haber reserva de al menos un espacio de 12,0 metros x 3,5 metros para el servicio del conjunto.

Los locales contarán con ventilación natural o forzada que garantice entre 6 y 10 renovaciones/hora, con una aportación de aire renovado entre 60 y 100



m<sup>2</sup>/persona/hora, según el tipo de actividad.

En espacios de altura superior a 4 metros se justificará en el proyecto técnico la inclusión de mecanismos que garanticen la homogeneización de temperaturas del aire así como las estrategias pasivas propuestas para la eliminación de bolsas de aire caliente en parte superior de dichos espacios.

En edificaciones de más de una crujía se identificarán asimismo los mecanismos pasivos de distribución de aire a través de divisiones interiores que permitan la ventilación cruzada.

Las escaleras cumplirán los anchos mínimos establecidos en la reglamentación de incendios.

### 3.1.5.- Condiciones de Habitabilidad de los Usos Empresariales. (Artículo 12.2.42. PGOU)

1. Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura mínima de 1,20 metros.
2. Las escaleras de uso interno de los locales destinados a oficinas satisfarán lo establecido en la normativa de incendios y dispondrán de un ancho mínimo de 1,00 metros. Las de servicio al público su ancho mínimo será de 1,20 metros.
3. Cuando en el interior del edificio o local existan desniveles superiores a 8 metros se dispondrán aparatos elevadores, que podrán ser sustituidos por escaleras o rampas mecánicas siempre que quede garantizada la accesibilidad de personas con movilidad reducida.
4. La altura libre mínima de los locales en edificios de uso exclusivo será de 2,70 metros. Esta altura se cumplirá en un 75 % de la superficie útil del local, siendo como mínimo de 2,50 metros. en el 25 % restante.
5. Los locales de oficina dispondrán de un aseo compuesto por inodoro y lavabo cuando su superficie sea inferior a cien metros cuadrados útiles. Por cada 200 m<sup>2</sup> útiles más se aumentará al menos un inodoro y un lavabo, separándose, en este caso para cada uno de los sexos.
6. Los edificios de oficinas dispondrán de un mínimo de tres (3) plazas de aparcamiento cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida. Para el cálculo de la superficie



base necesaria se utilizan un estándar de 25 m<sup>2</sup> por plaza. La dotación de aparcamiento se localizará en parcela propia, salvo que el planeamiento de la zona en que se ubique el edificio prevea espacios colectivos específicos para una fracción de la dotación. En este caso, las plazas que correspondan a los locales tendrán que estar inscritas en el Registro de la Propiedad o contar con contrato de alquiler. Además estas plazas deberán de estar situadas a una distancia no superior a los 250 metros de la entrada del edificio al que correspondan.

7. Los edificios de oficinas contarán en el interior de su propia parcela con espacio necesario para operaciones de carga y descarga de vehículos ligeros.

8. Todas las estancias tendrán ventilación directa al exterior. El Proyecto técnico identificará las estrategias que garanticen la renovación del aire y la ventilación pasiva en todos los espacios interiores de la edificación, (mediante ventilación cruzada o aspiración estática).

### **3.2.- ORDENANZAS SUBZONA DE USO PRODUCTIVO-1.**

#### **3.2.1.- Parcela mínima:**

Las parcelas destinadas a usos distintos del dotacional en la Subzona **Productivo 1a** cumplirán las siguientes condiciones mínimas a efectos de parcelación y segregación.

##### **3.2.1.1.- Grado 1a:**

- a) Superficie  $\geq$  500 m<sup>2</sup>.
- b) Frente mínimo 10 metros.
- c) La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a 10 metros.

#### **3.2.2.- Ocupación máxima:**

En Grado **1a** será del 70% de la parcela edificable.

En el espacio libre de la parcela en los Productivos Grado **1a**, será obligatorio que el Proyecto de Edificación señale los espacios destinados a carga y descarga, así como aparcamiento de vehículos, que se cumplimentan según los estándares de mínimos señalados en el apartado 3.1.4.- Condiciones de Habitabilidad de los Usos Industrial y Logístico. (Artículo 12.2.41. PGOU)



### 3.2.3.- Edificabilidad:

Productivo 1a la edificabilidad neta de parcelas no rebasará 0,850 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s y se tendrá en cuenta las edificabilidades asignadas a cada parcela.

Los sótanos computarán a efectos del cálculo de edificabilidad, salvo que se destinen para aparcamientos, cuartos de instalaciones o estancias para almacenaje.

Además, la edificabilidad máxima aquí permitida quedará sujeta al obligatorio cumplimiento de los estándares indicados en el apartado 3.1.4

### 3.2.4.- Altura de las edificaciones:

En Productivo 1 el número máximo de plantas habitables podrá ser de 2, incluida la baja, y en cualquier caso la altura de edificación podrá alcanzar un máximo de 9 metros a cornisa o arranque de cubierta y 12 metros a coronación.

Sobre la altura máxima se permiten los elementos e instalaciones de evacuación de humos, ventilación y otros mecánicos o tecnológicos necesarios para el funcionamiento de la actividad y el acondicionamiento de los locales, siempre que no comporten espacio habitable.

Las construcciones e instalaciones, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos) así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos 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 el Plano 06 "Afecciones y Servidumbres 3"

### 3.2.5.- Separación de linderos:

La edificación podrá adosarse a linderos laterales siempre que la solución del diseño, y la actividad que realice la empresa, no supongan incremento del riesgo de incendio u otros impactos que comporten peligrosidad para los edificios a que se adosa.

En la ordenación en el Grado 1a la fachada deberá respetarse un retranqueo mínimo de 10 metros respecto a la alineación oficial en el que se adecuarán las funciones de carga y descarga, así como el espacio de aparcamiento obligatorio. En todo caso, en la situación



de naves adosadas 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 artículo 12.2.41, de estas Normas, con independencia del espacio adicional necesario para la carga y descarga y el acceso de los vehículos a las dársenas o a los locales.

Con el boulevard se dejará una distancia de 10m.

(1)El tratamiento de los espacios exteriores de aparcamiento se ajustará a lo establecido en el Título VIII.(1)

### 3.2.6.- Separación entre edificios:

Cuando en una parcela existan construcciones que tengan planos de fachadas enfrentados o solapados deberán mantener una separación entre ellos igual o superior a la mitad de la altura del edificio más alto.

(1)Cuando se trate de usos de hospedaje y comercial en edificios exclusivos:

Para edificaciones situadas en los ARCOS SOLARES II y IV las separaciones mínimas entre serán de la menos  $\frac{1}{2}$  H del edificio más alto.

Para fachadas situadas en los ARCOS SOLARES I y III deben garantizarse una distancia mínima de 1,7 de la altura a fachada opuesta debidamente justificadas en Proyecto técnico, tomando como altura reguladora la de la fachada situada en el ARCO SOLAR III. (1)

### 3.2.7.- Condiciones estéticas:

Las medianeras y paños susceptibles de posterior ampliación deberán tratarse como fachadas y ofrecer apariencia y calidad de obra terminada.

Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre la fachada y, en todo caso, se estará a lo que las ordenanzas municipales puedan dictar al respecto.

Se prohíbe el uso de ladrillo hueco, bloque tosco de hormigón o materiales similares no revestidos en fachadas y cerramientos de parcelas.

El Ayuntamiento y en su defecto los planes de desarrollo, establecerán los condicionamientos específicos para normalizar elementos, materiales y dimensiones básicas para el cerramiento de las parcelas que den a un viario público.

(1)Disposición derivada de la aplicación del título VIII "Medidas de Ahorro Energético y Calidad Medioambiental" de aplicación en Suelo Urbanizable y con carácter de recomendación en Suelo Urbano.(1)



### **3.3.- ORDENANZAS SUBZONA DE USO PRODUCTIVO-2.**

#### **3.3.1.- Parcela mínima.**

Las parcelas destinadas a usos distintos del dotacional en la Sub-zona Productivo 2 cumplirán las siguientes condiciones mínimas a efectos de parcelación y segregación.

Superficies  $\geq 1.000 \text{ m}^2$

Frente mínimo 15 metros.

La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a 15 m<sup>2</sup>.

#### **3.3.2.- Ocupación máxima.**

La ocupación máxima será del 70%.

En el espacio libre de la parcela será obligatorio que el Proyecto de Edificación señale los espacios destinados a carga y descarga así como aparcamiento de vehículos, que se cumplimentan según los estándares de mínimos señalados en el apartado 3.1.4.

En todo caso, la Ocupación máxima aquí señalada estará siempre sujeta al cumplimiento de los estándares de aparcamientos y de carga y descarga señalados en el apartado 3.1.4.

(1) El tratamiento de los espacios exteriores de aparcamiento se ajustará a lo establecido en el título VIII.(1)

#### **3.3.3.- Edificabilidad**

La edificabilidad neta de parcelas no rebasará 0,65 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s y se tendrá en cuenta las edificabilidades asignadas a cada parcela.

Los sótanos computarán a efectos del cálculo de edificabilidad, salvo que se destinen a aparcamientos, cuartos de instalaciones o estancias para almacenaje.

Además, la edificabilidad máxima aquí permitida quedará sujeta al obligatorio cumplimiento de los estándares indicados en el apartado 3.1.4.



### 3.3.4.- Altura de las edificaciones.

En Productivo 2 el número máximo de plantas habitables podrá ser de 3, incluida la baja, y en cualquier caso la altura de edificación podrá alcanzar un máximo de 12 metros a comisa o arranque de cubierta y 15 metros a coronación.

Sobre la altura máxima se permiten los elementos e instalaciones de evacuación de humos, ventilación y otros mecánicos o tecnológicos necesarios para el funcionamiento de la actividad y el acondicionamiento de los locales, siempre que no comporten espacio habitable. Las construcciones e instalaciones, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos) así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos 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 el Plano 06 "Afecciones y Servidumbres 3"

En caso particular de la parcela P-1.2 las alturas máximas de las construcciones, incluidos todos sus elementos, no podrán superar las cotas máximas de altitud MSL que se recogen en el plano "LIMITACIONES DE ALTURAS VALIDADAS POR AVIACION CIVIL TRAS INFORMES TECNICOS DE AENA S.A. Y ENAIRE. COTA MAXIMA MSL" de la Dirección General de Aviación Civil y en la siguiente tabla:

Parcela P-1.2	Cota MSL máxima (sobre el nivel del mar)*
270 m < dist. Radar < 300 m	14,40
Resto	15,40

\* ver planos

### 3.3.5.- Separación de linderos.

En lo que respecta a las ordenaciones de edificación adosada se estará a lo que se indica en el artículo anterior.



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

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 estas Normas, e incorporará el espacio necesario para el estacionamiento de los vehículos dedicados a la 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 esta condición previa, en las parcelas no adosadas se considerarán mínimos obligatorios para los retranqueos:

- A linderos laterales  $\geq 3$  metros.
- A alineación oficial  $\geq 6$  metros si es viario local y  $\geq 10$  metros si es sistema general o viario estructurante.

Si cumplidas las condiciones anteriores la superficie libre de parcela lo permite, se admite la construcción de patios ingleses y accesos a los sótanos.

### 3.3.6.- Separación entre edificios.

Cuando en una parcela existan construcciones que tengan planos de fachadas enfrentados o solapados deberán mantener una separación entre ellos igual o superior a la mitad de la altura del edificio más alto.

(1) Cuando se trate de usos de hospedaje y/o comercial en edificios exclusivos: Para edificaciones situadas en los ARCOS SOLARES II y IV las separaciones mínimas entre fachadas opuestas serán de al menos  $1/2 H$  del edificio más alto, con un límite de 5 metros.

Para fachadas situadas en los ARCOS SOLARES I y III deben garantizarse una distancia mínima de 1,7 de la altura a fachada opuesta debidamente justificadas en Proyecto técnico, tomando como altura reguladora la de la fachada situada en el ARCO SOLAR III (1)

### 3.3.7.- Condiciones estéticas.

Las medianeras y paños susceptibles de posterior ampliación deberán tratarse como fachadas y ofrecer apariencia y calidad de obra terminada.



Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre la fachada y, en todo caso, se estará a lo que las ordenanzas municipales puedan dictar al respecto.

Se prohíbe el uso de ladrillo hueco, bloque tosco de hormigón o materiales similares no revestidos en fachadas y cerramientos de parcela.

El Ayuntamiento, y en su defecto los planes de desarrollo, establecerán los condicionamientos específicos para normalizar elementos, materiales y dimensiones básicas para el cerramiento de las parcelas que den a un viario público.

(1) Disposición derivada de la aplicación del título VIII "Medidas de Ahorro Energético y Calidad Medioambiental" de aplicación en Suelo Urbanizable y con carácter de recomendación en Suelo Urbano.

### **3.4.- ORDENANZAS SUBZONA DE USO PRODUCTIVO-5 (Ciudad Jardín CJ-2).**

3.4.1.- Las actividades cualificadas adscritas al Productivo 5 serán las correspondientes al uso empresarial.

3.4.2.- Los tipos edificatorios correspondientes al productivo 5 se refieren a las formas de manzana cerrada, bloque abierto, ciudad jardín, reguladas por otras ordenanzas de zona en la Normativa del Plan, que aquí estarán destinadas, como uso pormenorizado instalable, a las actividades señaladas en el punto 1 anterior, debiendo cumplir, no obstante, con las condiciones constructivas y de habitabilidad del uso productivo, así como con las referidas a la posición de los edificios en la parcela (alineaciones y separación a linderos), a las alturas máximas y con el resto de condiciones paramétricas establecidas para dichas ordenanzas.

3.4.3.- No obstante, la edificabilidad de la parcela en Productivo 5 estará siempre condicionada por la necesidad de albergar en su interior el espacio de estacionamiento de vehículos a partir del estándar mínimo de 3 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> construidos o el asignado al uso concreto, con la superficie por plaza señalada en estas Normas.

3.4.4.- Las condiciones de Habitabilidad de los usos empresariales PROD-05. (art. 12.2.42 PGOU) son las siguientes:



1. Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura mínima de 1,20 metros.
2. Las escaleras de uso interno de los locales destinados a oficinas satisfarán lo establecido en la normativa de incendios y dispondrán de un ancho mínimo de 1,00 metros. Las de servicio al público su ancho mínimo será de 1,20 metros.
3. Cuando en el interior del edificio o local existan desniveles superiores a 8 metros se dispondrán aparatos elevadores, que podrán ser sustituidos por escaleras o rampas mecánicas siempre que quede garantizada la accesibilidad de personas con movilidad reducida.
4. La altura libre mínima de los locales en edificios de uso exclusivo será de 2,70 metros. Esta altura se cumplirá en un 75 % de la superficie útil del local, siendo como mínimo de 2,50 metros. en el 25 % restante.
5. Los locales de oficina dispondrán de un aseo compuesto por inodoro y lavabo cuando su superficie sea inferior a cien metros cuadrados útiles. Por cada 200 m<sup>2</sup> útiles más se aumentará al menos un inodoro y un lavabo, separándose, en este caso para cada uno de los sexos.
6. Los edificios de oficinas dispondrán de un mínimo de tres (3) plazas de aparcamiento cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida. Para el cálculo de la superficie base necesaria se utilizan un estándar de 25 m<sup>2</sup> por plaza. La dotación de aparcamiento se localizará en parcela propia, salvo que el planeamiento de la zona en que se ubique el edificio prevea espacios colectivos específicos para una fracción de la dotación. En este caso, las plazas que correspondan a los locales tendrán que estar inscritas en el Registro de la Propiedad o contar con contrato de alquiler. Además, estas plazas deberán de estar situadas a una distancia no superior a los 250 metros de la entrada del edificio al que correspondan.
7. Los edificios de oficinas contarán en el interior de su propia parcela con espacio necesario para operaciones de carga y descarga de vehículos ligeros.
- 8.- Todas las estancias tendrán ventilación directa al exterior. El Proyecto técnico identificará las estrategias que garanticen la renovación del aire y la ventilación



pasiva en todos los espacios interiores de la edificación, (mediante ventilación cruzada o aspiración estática).

3.4.5.- A los efectos del **desarrollo de esta Ordenanza de Productivo-5**, para el Uso Empresarial en el Sector de "San Julián", y de acuerdo con la Ficha del PGOU, los tipos edificatorios se referirán a los de la Ordenanza de CIUDAD JARDÍN concretado en la **sub-zona CJ-2**, dando por reproducida aquí íntegramente la citada Ordenanza de Ciudad Jardín del PGOU, cuyos aspectos esenciales para la sub-zona CJ-2 son los siguientes:

- Edificabilidad máxima\* de 0,80 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- Parcela mínima  $\geq$  1.000 m<sup>2</sup>s.
- Altura máxima de PB+2 (12 m. cornisa)
- Ocupación máxima del 45%.
- $\geq$  6 metros si es viario local y  $\geq$  10 metros si es sistema general o viario estructurante.
- Separación a linderos privados de  $\frac{1}{2}$  altura y mínimo de 3 metros.

\* se tendrá en cuenta las edificabilidades asignadas a cada parcela.

Las alturas máximas de las construcciones en las parcelas P-1.1 y P-2.1 (parcialmente) incluidos todos sus elementos, no podrán superar las cotas máximas de altitud MSL que se recogen en el plano "LIMITACIONES DE ALTURAS VALIDADAS POR AVIACION CIVIL TRAS INFORMES TECNICOS DE AENA S.A. Y ENAIRE. COTA MAXIMA MSL" de la Dirección General de Aviación Civil y en la siguiente tabla:

Parcela		Cota MSL máxima (sobre el nivel del mar)*
Parcela P-1.1		14,80
Parcela P-2.1	dist. Radar < 300 m	14,40
	Resto	17,70

\* ver planos



### **3.5.- ORDENANZAS SUBZONA DE USO COMERCIAL**

#### 3.5.1.- Definición y objetivos.

Comprende esta calificación una serie de parcelas del Suelo Urbano actualmente dedicados al uso comercial, procedentes o no de la zonificación de planes parciales, así como las zonas expresamente comerciales que puedan proyectarse sobre el Suelo Urbanizable Sectorizado y No Sectorizado.

Además de regular éste uso en los sectores de crecimiento, es objetivo de esta Ordenanza reconocer y mantener la vinculación del uso comercial a esas parcelas del Suelo Urbano, generalmente situadas en zonas densificadas, en las que cabe concebir el comercio como un equipamiento a nivel de barrio o ciudad.

El uso comercial del sector se asigna a las siguientes parcelas:

**Parcela 3.1**, con una superficie es de 16.603,60 m<sup>2</sup> y una edificabilidad de 11.356,86 m<sup>2</sup>, con un coeficiente de edificabilidad máximo de 0,684 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

**Parcela 4**, con una superficie es de 1.351,77 m<sup>2</sup> y una edificabilidad de 973,27 m<sup>2</sup>, con un coeficiente de edificabilidad máximo de 0,720 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

Esta asignación de uso comercial es compatible con el sector, en cuanto a la accesibilidad rodada y peatonal, conexión con el suelo residencial, integración con el tejido comercial existente, desarrollo local, infraestructuras y demás aspectos que pudieran dificultar el buen funcionamiento racional del territorio.

En cuanto a la accesibilidad no motorizada, comentar que el Plan Parcial prevé la creación de un carril bici, que conectará la zona de Plaza Mayor con la zona de Leroy Merlin, el cual, discurre a lo largo de todo el sector y es borde de la parcela 3.1.

Se cumplirán todos los requisitos establecidos en el Texto Refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía, Decreto Legislativo 1/2012 de 30 de marzo, en cuanto a dotaciones de aparcamiento, evacuación de residuos, instalaciones receptoras de energía solar y demás puntos que la ley requiera y al Decreto-Ley 26/2021, de simplificación administrativa.



3.5.2.- Condiciones de ordenación y edificación.

Supuestos de aplicación de la Ordenanza.

1.- En el caso de parcelas comerciales enclavadas en zona cercanas a viviendas existentes (Parcela P4) se aplicarán las siguientes condiciones:

Superficie mínima  $\geq 1.000 \text{ m}^2$

Edificabilidad máxima  $0,720 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$

Altura PB +1 y 8 metros.

Ocupación 100%.

Alineación a vial en todos sus linderos

2.- En el resto de casos de parcelas de uso Comercial se aplicarán las siguientes condiciones de Ordenación y Edificación.

Condiciones de parcela mínima edificable:

Superficie mínima:  $1.000 \text{ m}^2$

Longitud mínima de fachada: 10 metros

Deberá poderse inscribir en su interior un círculo de 15 metros de diámetro.

Edificabilidad máxima sobre parcela neta:

La edificabilidad máxima sobre la parcela neta resultante del Plan Parcial será de:  $0,684 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ .

Ocupación máxima de parcela:

Planta Baja: 60%

Plantas Altas: 60%



## Altura máxima edificable:

La altura máxima edificable será de dos plantas siendo 9 metros de altura de cornisa y 12m de altura de coronación. 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.

## Separación a linderos públicos y privados:

Públicos,  $\geq 6$  metros si es viario local y  $\geq 10$  metros si es sistema general o viario estructurante.

A privados será como mínimo de 6 metros.

(1) En fachadas situadas en el ARCO SOLAR I, deberá garantizarse una distancia mínima a fachadas enfrentadas de 1,7 de la altura a fachada opuesta debidamente justificadas en Proyecto técnico, tomando como altura reguladora la de la fachada situada en el ARCO SOLAR III.(1)

Las construcciones e instalaciones, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos) así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos 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 el Plano 06 "Afecciones y Servidumbres 3"

## 3.5.3.- Condiciones de uso.

Uso pormenorizado:

- Comercial.

Usos compatibles:

- Terciario, cumpliendo las condiciones de los Capítulos 3º y 4º del Título VI del PGOU, equipamiento comunitario (excepto educativo, cementerios, tanatorios y crematorios), y aparcamientos.

(1) Disposición derivada de la aplicación del título VIII "Medidas de Ahorro Energético y Calidad Medioambiental" de aplicación en Suelo Urbanizable y con carácter de recomendación en Suelo Urbano.



Usos alternativos:

- Equipamiento comunitario cumpliendo las condiciones del artículo 6.5.1 del Título VI (excepto educativo, cementerios, tanatorios y crematorios).
- Productivo-02, respetando las condiciones de ordenación y edificación del uso comercial
- La parcela 3.1 tiene como uso alternativo el uso Empresarial, de manera que se podrá cambiar a dicho uso empresarial en su totalidad, sin superar la edificabilidad asignada a dicha parcela (11.356,86 m<sup>2</sup> de techo), aplicándole el resto de los parámetros urbanísticos de la ordenanza de la Sub-zona Uso Productivo 5 indicadas en la memoria de este Plan Parcial. En dicho caso y solo para esta parcela no será necesario para dicho cambio de uso la tramitación de ningún Estudio de Detalle.

#### 3.5.4.- Condición suplementaria.

Se deberá prever en el interior de la parcela, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> de techo comercial en establecimientos < 2.500 m<sup>2</sup>t o una plaza por cada 25 m<sup>2</sup> de techo comercial en establecimientos > 2.500 m<sup>2</sup>t.

### **3.6.- ORDENANZAS SUBZONA DE USO EQUIPAMIENTOS.**

#### 3.6.1.- Definición y objetivos.

Comprende esta calificación las parcelas con uso pormenorizado, equipamiento comunitario, ya sea público o privado, existentes en suelo urbano, provenientes o no de cesiones de unidades de ejecución o planes parciales, o propuestos en suelo urbanizable.

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



## 3.6.2.- Condiciones de ordenación y edificación.

3.6.2.1.- A los efectos de delimitación de las parcelas que se califiquen para uso de equipamientos públicos en los planes parciales del suelo urbanizable sectorizado, tendrán con carácter general y obligatorio las siguientes edificabilidades:

- Deportivo: 0,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Resto de usos: 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

El resto de parámetros deberán adaptarse a las calificaciones de su entorno en el Plan Parcial.

3.6.2.2.- Las parcelas calificadas para este uso pormenorizado (equipamiento comunitario, ya sea público o privado) en suelo urbano, tendrán las condiciones edificatorias de la zona en que se encuentren, en lo que a edificabilidad, alturas y separación a linderos se refiere. No obstante prevalecerán como mínimos sobre aquellos los siguientes parámetros de edificabilidad:

- Deportivo: 0,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Resto de usos: 1,00 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

Para edificios con uso exclusivo de aparcamientos bajo rasante del terreno natural y modificado se permitirá una ocupación del 100% de la parcela.

Las vallas de parcela de equipamientos deportivos podrán adaptarse a las necesidades de funcionamiento de dichos equipamientos.

Por razones de interés público se podrán variar alguno de estos parámetros, justificadamente, mediante la redacción de un Estudio de Detalle.

Las actuaciones que se pretendan realizar sobre parcelas calificadas como equipamiento comunitario público o privado se ajustarán a la Normativa vigente y cumplirán todas aquellas determinaciones que les sean exigibles por la Administración Local, Autonómica o Estatal con competencia sectorial en la materia, y en todo caso serán de uso exclusivo y constituirán una unidad de explotación no susceptible de división horizontal.



### 3.6.2.3.- Organización del edificio.

(1) Todas las estancias tendrán ventilación directa al exterior.

El Proyecto técnico identificará las estrategias que garanticen la renovación del aire y la ventilación pasiva en todos los espacios interiores de la edificación, (mediante ventilación cruzada o aspiración estática).

En situaciones eólicas expuestas se especificará asimismo en proyecto los elementos de filtrado o deflectores que garanticen caudales de aire en condiciones de confort adecuadas para el ser humano (velocidades de 0.2 m/s a 1 m/s).

En edificaciones de más de una crujía se identificarán asimismo los mecanismos pasivos de distribución de aire a través de divisiones interiores que permitan la ventilación cruzada.

En escaleras, se potenciarán los sistemas de ventilación por efecto chimenea (cenitales) que se ajusten al resto de la normativa vinculante.

En espacios de altura superior a 4 metros se justificará en el proyecto técnico la inclusión de mecanismos que garanticen la homogeneización de temperaturas del aire así como las estrategias pasivas propuestas para la eliminación de bolsas de aire caliente en parte superior de dichos espacios.

### 3.6.2.4.- Condiciones de diseño de la envolvente del edificio.

Los valores de coeficiente de transmitancia térmica U se ajustarán, como mínimo, a los previstos en el Código Técnico de la Edificación para la zona climática.

En huecos serán de obligado cumplimiento, dentro de criterios de libertad en el diseño, la incorporación de los siguientes elementos con la correspondiente justificación en el proyecto técnico:

Mecanismos regulables que permitan limitar la transferencia térmica a través de huecos en función de necesidades diarias y estacionales, tales como persianas térmicas o contraventanas.

Sistemas que permitan la ventilación cruzada en condiciones de confort higrotérmico (ventanas oscilobatientes, montantes verticales superiores,...),



Mecanismos de bloqueo solar en huecos en función de las características de la geometría solar para las diferentes orientaciones que garanticen un factor solar modificado máximo de 0,50.

En el ARCO SOLAR I, los elementos de protección solar arquitectónicos (marquesinas y voladizos) deberán ser de carácter horizontal y cumplir las siguientes condiciones:

- a) La relación entre proyección horizontal del elemento de control solar y altura desde la cara inferior del hueco hasta la misma será mayor o igual a  $\frac{1}{4}$ .
- b) La anchura de los elementos salientes que actúen como sistemas de control solar estival deberá superar en al menos % el ancho del hueco en cada uno de los lados del mismo.

En huecos situados en el ARCO SOLAR II, deberá justificarse en proyecto técnico la garantía de bloqueo solar durante el verano, bien mediante criterios de ordenación o mediante elementos de control solar incorporados en el diseño de la edificación.

Acabados de las fachadas: Las características ópticas de los materiales de recubrimiento de fachadas deberán ajustarse como elemento de control solar.

En las fachadas situadas en los ARCOS SOLARES I Y II la reflectividad será igual o superior al 50%.

#### 3.6.2.5.- Adecuación al entorno en espacios exteriores privados.

En patios de manzana con superficie superior a 80 m<sup>2</sup> será obligatoria la incorporación de arbolado de sombra estacional de verano para aquellas fachadas situadas en el ARCO SOLAR I, garantizándose la permeabilidad al agua en al menos el 50% de su superficie, bien mediante pavimentos porosos o bien mediante terreno natural acondicionado con vegetación seleccionada de acuerdo a los requerimientos recogidos en el Título VIII.

En los espacios libres de edificación resultantes de la ordenación de volúmenes, se deberá incorporar arbolado de sombreado en al menos el 20% de dichos espacios libres, preferentemente como elemento de sombreado de la edificación en los ARCOS SOLARES I y II - arbolado de sombreado horizontal en ARCO SOLAR I y arbolado de sombreado vertical en ARCO SOLAR II.(1)



### 3.6.3.- Condiciones de uso.

3.6.3.1.- El presente artículo no será de aplicación a los Sistemas Generales, en los que el cambio de uso se deberá realizar a través de la correspondiente innovación del Plan General.

3.6.3.2.- Uso pormenorizado.

- S.- Servicio de Interés Público y Social (excepto educativo, cementerios, tanatorios y crematorios).
- D.- Deportivo.

3.6.3.3.- Usos compatibles.

Todo el equipamiento comunitario (excepto cementerios, tanatorios y crematorios en parcelas distintas a las existentes), parques y jardines públicos, aparcamientos.

No son compatibles usos residenciales, ni dotacionales educativos o sanitarios, en terrenos afectados por las curvas isófonas  $Leq\text{ día} = 60\text{ dB(A)}$  ni  $Leq\text{ noche} = 50\text{ dB(A)}$

3.6.3.4.- Usos alternativos.

Equipamiento comunitario cumpliendo las condiciones del artículo del 6.5.1 Título VI (excepto cementerios, tanatorios y crematorios).

3.6.3.5.- Se tendrán en cuenta las condiciones de la implantación efectiva del uso dotacional de las Normas de este Plan (artículo 6.8.4.).

De igual forma el cambio del uso pormenorizado al alternativo, en el supuesto de desafectación de su destino público, precisará la justificación de la innecesariedad de su destino al uso establecido, previo informe, en su caso, de la Consejería competente por razón de la materia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 36.a) 2a de la LOUA.

(1) Disposición derivada de la aplicación del título VIII "Medidas de Ahorro Energético y Calidad Medioambiental" de aplicación en Suelo Urbanizable y con carácter de recomendación en Suelo Urbano.



Las construcciones e instalaciones, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos) así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos 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 el Plano 06 "Afecciones y Servidumbres 3"

### **3.7- ORDENANZAS INSTALACION DE SUMINISTRO DE CARBURANTES (ISCC).**

Las ordenanzas y condiciones urbanísticas que van a desarrollar la futura instalación de suministro de carburantes, ubicada en la parcela P-6.1 de este Plan Parcial, son las siguientes:

#### Accesos

Las entradas y salidas de la Instalación de Suministro de Carburantes se proyectarán de acuerdo con la accesibilidad dada por el PGOU a través de su modelo viario; y, tanto los accesos como el esquema de implantación de la instalación, se diseñarán de forma que el impacto sobre la circulación de vehículos y peatones sea el menor posible.

Salvo justificación en contra, los accesos no podrán superar los 8 metros de ancho.

#### Superficie de parcela

En base a la superficie neta de parcela, se establecen tres categorías de instalaciones:

- Categoría I:  $500 \text{ m}^2 \leq \text{Superficie de parcela} < 750 \text{ m}^2$
- Categoría II:  $750 \text{ m}^2 \leq \text{Superficie de parcela} < 1.000 \text{ m}^2$
- Categoría III:  $\text{Superficie} \geq 1.000 \text{ m}^2$

Si la parcela tiene una sola fachada, el lindero mínimo a un vial público accesible será de 40 metros.



## Número de surtidores

- Categoría I: Instalaciones con un máximo de dos surtidores.
- Categoría II: Instalaciones con un máximo tres surtidores.
- Categoría III: Instalaciones sin límite de surtidores.

Separación mínima entre surtidores: 7,50 metros.

## Edificabilidad máxima

La edificabilidad máxima sobre parcela neta será de:

- **Categoría I:** 0'10 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s (sin incluir la marquesina ni las instalaciones de lavado de vehículos), no superando en ningún caso un techo de 150 m<sup>2</sup> (incluyendo la marquesina y las instalaciones de lavado)
- **Categoría II:** 0,20 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s (sin incluir la marquesina ni las instalaciones de lavado de vehículos), no superando en ningún caso un techo de 300 m<sup>2</sup> (incluyendo la marquesina y las instalaciones de lavado)
- **Categoría III:** 0,30 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s (sin incluir la marquesina ni las instalaciones de lavado de vehículos), no superando en ningún caso un techo de 600 m<sup>2</sup> (incluyendo la marquesina y las instalaciones de lavado)

Las instalaciones complementarias abiertas, al menos, por dos de sus lados (marquesina e instalaciones de lavado de vehículos) computarán al 50%. En otro caso, computarán al 100%.

No se admitirá la construcción de sótanos.

El exterior de los trenes de lavado y de otras instalaciones similares deberá tener un tratamiento similar al del resto de las edificaciones de la Instalación de Suministro de Carburantes.

## Ocupación máxima

La ocupación máxima de todas las instalaciones sobre rasante, incluida la marquesina, será el 65% de la parcela neta.



### Altura máxima

La altura máxima permitida dependerá del número de surtidores que se instalen:

- Categorías I y II: las edificaciones se desarrollarán en Planta Baja (PB), con una altura máxima de siete (7) metros. La altura libre máxima de la marquesina sobre el pavimento será, asimismo, de siete (7) metros.

La altura máxima permitida para el monolito indicador de productos y precios será de ocho (8) metros.

- Categoría III, las edificaciones se desarrollarán, como máximo, en PB+1, con una altura máxima de nueve (9) metros. La altura libre de la marquesina sobre el pavimento será, como máximo, de ocho (8) metros.

La altura máxima permitida para el monolito indicador de productos y precios será de nueve (9) metros.

### Separación a linderos

Cualquier elemento construido o instalación fija o provisional sobre rasante tendrá una separación mínima a lindero, público o privado, de 5 metros, a excepción de las instalaciones complementarias de lavado, que podrán estar situadas a 2 metros.

Los depósitos de combustible deben cumplir simultáneamente las siguientes distancias mínimas, medidas en proyección horizontal, a cualquier lindero que no sea vial, aunque no sea colindante:

a) - Capacidad depósito  $\leq$  30.000 litros: 5 metros

- 30.000 litros  $<$  Capacidad depósito  $\leq$  50.000 litros: 10 metros

- 50.000 litros  $<$  Capacidad depósito: 15 metros

b) Si la parcela colindante tiene asignado uso residencial, de hospedaje o de equipamiento comunitario: 20 metros.

c) La profundidad a que se ubique el cubeto, con la cimentación en su caso, más 1 metro.



A lindero vial los depósitos habrán de estar situados, como mínimo, a la mitad de la profundidad a que se ubique el cubeto, con la cimentación en su caso, más 1 metro.

### Enterramiento de los depósitos

Los depósitos de combustible, que habrán de ser de doble pared, se alojarán en un cubeto estanco que retenga los productos contenidos en estos depósitos en caso de rotura de los mismos o de funcionamiento incorrecto del sistema de trasiego o manejo. Cada tipo de combustible deberá contenerse en un depósito independiente que habrá de ser de doble pared, pues en otro caso (depósito compartimentado para diferentes combustibles) se considerará un único depósito de mayor capacidad, que igualmente habrá de ser de doble pared.

### Uso Global y Usos Compatibles admitidos

Se entenderá como uso global el destinado a la venta al público de combustibles de automoción.

Se admitirán como usos compatibles las instalaciones de lavado de vehículos, no superando un número de tres.

Asimismo, si la superficie de parcela es igual o superior a 1.000 m<sup>2</sup>, se admitirán, hasta un máximo del 50% del techo edificable asignado al ámbito, los siguientes usos compatibles:

- Actividades de venta al por menor de productos ligados a la automoción y de primera necesidad, excluyéndose la prestación de servicios como lavandería, peluquería, ...
- Hostelería.
- Instalaciones de engrase y pequeños talleres de reparaciones de vehículos.

Se prohíben los de chapa y pintura.

En ningún caso, el uso compatible podrá desvirtuar el carácter de la actividad principal, uso global, de la Instalación de Suministro de Carburantes.



## Condiciones generales de urbanización

El proyecto de la Instalación de Suministro de Carburantes incluirá la urbanización completa de los accesos.

Se dispondrá de un bombeo del pavimento hacia el interior de la parcela, de tal forma que un eventual derrame de cualquier líquido nunca pueda discurrir por el exterior de la misma.

Se cuidarán, de forma específica, las características de diseño de la marquesina, primando sus características de esbeltez, ligereza, funcionalidad y encaje en función del paisaje y medio urbano próximo.

En todo caso, el proyecto deberá adaptarse a las propuestas de ordenación, accesos y diseño estructural que se determine por parte del Ayuntamiento.

Cuando el Ayuntamiento lo determine, se deberán urbanizar los espacios libres en torno a la Instalación de Suministro.

El proyecto deberá contemplar, en su caso, el desvío de las redes generales de servicios e infraestructuras que se afecten por la Instalación.

## Otras condiciones

El cumplimiento de las Ordenanzas contenidas en el presente Plan Parcial no exime del acatamiento de la Legislación que, en su caso, sea obligado aplicar. Se citan específicamente entre otros:

- Real Decreto 706/2017, de 7 de julio, por el que se aprueba la instrucción técnica complementaria MI-IP 04 "Instalaciones para suministro a vehículos" y se regulan determinados aspectos de la reglamentación de instalaciones petrolíferas".
- Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de la Comunidad Autónoma, en base a la cual, en el procedimiento de otorgamiento de la licencia municipal deberá integrarse la Calificación Ambiental resultante de la evaluación de los efectos ambientales de las actuaciones a llevar a cabo.
- Real Decreto 919/2006, de 28 de julio, por el que se aprueba el Reglamento técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias ICG 01 a 11.
- Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía.



Las ordenanzas particulares para la instalación de suministro de carburantes son las expuestas anteriormente y tan sólo reseñar que también se deberán cumplir las condiciones estéticas de la ordenanza de la zona, en nuestro caso correspondiente a la ordenanza PRODUCTIVO 1-a, cuidándose el diseño y materiales empleados.

*"7. Condiciones estéticas*

*Las medianeras y paños susceptibles de posterior ampliación deberán tratarse como fachadas y ofrecer apariencia y calidad de obra terminada.*

*Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre la fachada y, en todo caso, se estará a lo que las ordenanzas municipales puedan dictar al respecto.*

*Se prohíbe el uso de ladrillo hueco, bloque tosco de hormigón o materiales similares no revestidos en fachadas y cerramientos de parcela"*

*El ayuntamiento, y en su defecto los planes de desarrollo, establecerán los condicionantes específicos para normalizar elementos, materiales y dimensiones básicas para el cerramiento de las parcelas que den a un viario público"*

### 3.8.- ORDENANZAS EMASA. ESPECIFICACIONES GENERALES

A continuación, se exponen las especificaciones generales para considerar en los proyectos de urbanización, además de las contempladas en las Normas de Urbanización del PGOU:

#### **Abastecimiento.**

Los diámetros para realizar el mallado interior de las manzanas deberán ser de 150 mm en las que soporten hidrantes y 100 mm en el resto.

Respecto a las válvulas, se deberán aislar 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, sino que deberá proyectarse en una red de riego independiente, que no será responsabilidad de EMASA. Esta red puede ser general para cada UE (posible EUC), o por manzanas.

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 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 a EMASA los proyectos correspondientes, para que se puedan indicar tanto diámetro de las acometidas como ubicación de éstas.

El material proyectado, tanto para las tuberías como para el resto de sus elementos, será fundición dúctil de clase 40 según norma UNE EN 545/2010 y presión nominal 16 Atm. La instalación de estas, 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.

## **Saneamiento y pluviales.**

### Injerencias a las redes de saneamiento y pluviales:

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. El diámetro



interior mínimo de las injerencias será de 200mm y el material a emplear será PVC SN-8.

Las conexiones de estas injerencias a la red de saneamiento se harán siempre a pozo. Solo en aquellas en que por motivos técnicos esto no sea posible, se podrán hacer directamente al colector, siempre con conocimiento y aprobación de EMASA y se emplearán piezas tipo "clip" que garantice la estanqueidad de las conexiones.

La profundidad de estas injerencias debe ser de tal que conecten siempre por encima de la clave del colector, aunque en determinados casos previamente justificados se admitirá conectar con un mínimo 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.

La pendiente mínima de las tuberías de injerencia de fecales será del 1%.

### Redes generales de saneamiento y pluviales.

Con objeto de evitar la decantación de residuos sólidos urbanos en la red de saneamiento, los proyectos deberán considerar, además de la velocidad mínima de 0,5 m/s contemplada en el PGOU, una pendiente mínima del 0,5% para las tuberías de 315mm de diámetro.

La profundidad máxima de los pozos de registro será de 3,00 metros. EMASA podrá autorizar en casos excepcionales profundidades de pozo mayores previa justificación técnica y en esos casos se deberán incluir dispositivos anti caída según plano de detalle de EMASA.

El material de las tuberías proyectada debe ser PVC color teja SN-8, con un diámetro mínimo de 315 mm de diámetro. Este material (PVC SN-8) 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 con el uso de pozos prefabricados de material plástico que garanticen dicha impermeabilidad. Las conexiones a pozo se realizarán mediante clip elastomérico.

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 o PLUVIALES según corresponda. Actualmente recomendamos las tapas REXESS de la empresa SAINT GOBAIN o las BRIO de empresa EJ para su uso en calzada.

### Imbornales

Para la disposición de los imbornales el proyectista deberá considerar que el objetivo de EMASA es disponer del menor número posible de imbornales que sean capaces de drenar el caudal de escorrentía de proyecto. Para ello deberá proyectar preferentemente imbornales con rejilla de 50x30 cm C-250, ubicándolos junto a bordillo y dotados de buzón, con conexión a red mediante tubería de diámetro mínimo 250mm y material PVC SN-8. Además, todos los imbornales deberán contar con su correspondiente arenero.

Al tratarse de redes separativas de pluviales no requerirán codo sifónico o clapeta antiolores. En los casos que la red de pluviales conecte a una red unitaria existente, se deberá instalar una clapeta antiolores en el pozo previo a la conexión.

El diseño de los viales deberá facilitar la evacuación de aguas por escorrentía superficial, evitando la formación de puntos bajos donde pueda acumularse el agua de escorrentía. En caso que esto no sea posible, se deberá potenciar la captación en ese punto y el proyecto deberá incluir planos de detalle de la captación.

### Técnicas de drenaje urbano sostenible (TDUS/SUDS)

Con objeto de aumentar la eficiencia y sostenibilidad de las infraestructuras de saneamiento y drenaje, disminuir el riesgo de inundaciones y mejorar la gestión y



tratamiento de las aguas de escorrentía, EMASA recomienda que tanto los proyectos de urbanización (viales y zonas verdes) como los proyectos de las futuras edificaciones contemplen técnicas de drenaje urbano sostenible.

Los objetivos de las TDUS podrán ser los siguientes:

- Aprovechamiento de aguas de lluvia para riegos.
- Infiltración de aguas de escorrentía para reducir la escorrentía.
- El tratamiento de las aguas de escorrentía para reducir su contaminación en aquellos casos que lo requiera.
- La laminación de los caudales punta.

### 3.9.- ORDENANZAS INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

En referencia al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, al que se encuentra sometido el Plan Parcial de Ordenación Urbanística del sector SUS G1 San Julián que nos ocupa, se procede a exponer las condiciones a cumplir reflejas en dicho Informe Ambiental Estratégico de fecha 17 de agosto de 2020 (ref. EA/MA/01/19)

#### 3.9.1 Consideraciones en materia de calidad del aire

##### Contaminación acústica

En el Plan Parcial se han considerado las limitaciones y los condicionantes de las servidumbres acústicas pertenecientes a las infraestructuras viarias y aeroportuarias establecidas y delimitadas por la Administración competente, según lo dispuesto en el artículo 8 y siguientes del RD 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas que pueden gravar los usos del suelo del sector en cuestión.

Antes de obtener la licencia de primera ocupación, en lo referente al cumplimiento del aislamiento acústico, se atenderá por parte del promotor a lo establecido en el artículo 34 y en la Instrucción Técnica 5 del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, así como en el RD 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico "DB-HR Protección frente al ruido" del Código Técnico de la Edificación y se modifica el RD



314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de Edificación modificado mediante RD 1675/2008, de 17 de octubre.

Igualmente, se realizarán de mediciones "in situ" de los niveles de presión sonora una vez ejecutada la actuación para comprobar que no se superan los índices de ruido pertenecientes a los objetivos de calidad que le son de aplicación al sector según la zonificación acústica determinada en función del uso predominante.

#### Contaminación lumínica. Condiciones generales.

Las instalaciones de alumbrado exterior de las actuaciones de este Plan Parcial cumplirán con los requisitos recogidos en el RD 1980/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones Técnicas Complementarias EA-01 a EA-96, teniendo en cuenta la eficiencia energética y los niveles de iluminación que se recogen en sus Instrucciones Técnicas Complementarias EA-02 y EA-03 respectivamente del RD 1890/2008, de 14 de noviembre, y se atenderán a las prescripciones técnicas que se indican asimismo en su ITC-EA-03.

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.

### **3.9.2 Consideraciones en materia de residuos y suelos contaminados**

Se cumplirá con lo establecido en el informe por parte del Departamento de Residuos y Calidad del Suelo.

#### Producción de residuos peligrosos

Las personas o entidades titulares de industrias o actividades productoras de residuos peligrosos deberán comunicar, su instalación, ampliación, modificación sustancial o traslado a esta Delegación Territorial, antes del comienzo de la actividad. (art. 11 del Decreto 73/2012)

La comunicación conllevará la inscripción de oficio en el registro de autorizaciones y actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental, de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y de las actividades que usan disolventes orgánicos previstos en el artículo 45 del Decreto 356/2010, de 3 de agosto.

En el caso de que se produzcan residuos peligrosos en las obras de urbanización, la empresa encargada de la ejecución de las obras estará inscrita en el Registro de



Productores de Residuos Peligrosos, conforme a lo establecido en el Decreto 73/2012 y cumplirá con las obligaciones establecidas en artículo 13 del citado decreto.

### Residuos de construcción y demolición

El proyecto de ejecución de las obras de urbanización de este Plan Parcial incluirá un Estudio de gestión de residuos de construcción y demolición con el contenido previsto en el artículo 4 del RD 105/2008.

Igualmente, la empresa constructora que ejecute las obras de urbanización presentará al titular un plan que refleje cómo llevará a cabo las obligaciones que le incumban en relación con los residuos de construcción y demolición que se vayan a producir en las obras.

Este plan formará parte de los documentos contractuales de la obra.

Antes de la obtención de la licencia municipal de obras, las personas o entidades productoras tendrán que construir a favor del Ayuntamiento una fianza o garantía financiera equivalente, a fin de asegurar la correcta gestión de los residuos generados.

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

Se entregará a un gestor la documentación referente a los residuos de construcción y demolición, en el que figure la identificación del poseedor y del productor de dichos residuos, la obra de procedencia, el número de licencia de la obra, la cantidad en toneladas o metros cúbicos y el tipo de residuos entregados, según el código de la Lista Europea de Residuos.

En caso de excedentes no contaminados procedentes de la obra o de otros emplazamientos, se cumplirá lo establecido en la Orden APM/1007/2017

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

### Producción de residuos no peligrosos

Si durante la ejecución de las obras se generen residuos no peligrosos de competencia municipal, éstos serán puestos a disposición de la Entidad Local, en los términos que establezcan las ordenanzas municipales.



Se separarán las fracciones de residuos en origen y se utilizarán correctamente los contenedores de residuos domésticos, evitando la mezcla de diferentes tipos de residuos. En caso de que se produzcan residuos no peligrosos en cantidad superior a 1.000 toneladas/año, se cumplirá con lo dispuesto en el artículo 17 del Decreto 73/2012. Respecto a los residuos vegetales, se cumplirán las prescripciones del Decreto 73/2012. Las zonas reservadas para la ubicación de los contenedores de residuos será tal que su utilización por los usuarios y por los servicios de recogida no entorpezca la circulación. Relativo al uso comercial previsto, en caso de implantación de una gran superficie comercial, deberá tenerse en cuenta la adopción de las medidas necesarias para facilitar la recogida selectiva de todos los residuos generados en la actividad del establecimiento, incluyendo las salas de ventas y las dependencias auxiliares, como oficinas y zonas comunes, de acuerdo con lo establecido en el artículo 103.4 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental.

## Protección del suelo

Se garantiza la ocupación y afección mínima posible de terrenos en la zona de actuación. Se señalará de las zonas de actuación de las obras y sus límites a fin de evitar daños innecesarios en los terrenos limítrofes. Se procederá a la delimitación de las zonas de ocupación temporal y permanente, de forma que el movimiento de maquinaria quede ceñido a la superficie señalizada.

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

Cerca de los posibles puntos de derrame de sustancias peligrosas se dispondrá de medios técnicos y

materiales (sacos de material absorbente, barreras de protección, etc.) que aseguren una rápida

intervención sobre cualquier vertido accidental, actuando sobre el foco del vertido así como su propagación y posterior recogida y gestión.

Cualquier incidente del que pueda derivarse contaminación del suelo, deberá notificarse de inmediato a esta Delegación Territorial, proceder a labores de limpieza o retirada del suelo afectado y entregar los residuos generados a un gestor autorizado. Efectuadas las



labores de limpieza, el titular queda obligado a aportar un informe sobre los trabajos realizados, que a partir de datos o análisis permita evaluar el posible grado de contaminación del suelo. En el caso de que se produzcan derrames accidentales de aceites y otros líquidos procedentes de la maquinaria hacia el suelo (generación de episodios contaminantes sobrevenidos) se estará a lo dispuesto en el Título VI- Actuaciones Especiales, Capítulo 1- Actuaciones en Casos Sobrevenidos, artículos 62 y 63, del vigente Decreto 18/2015, de 27 de enero, por el que se aprueba el reglamento del régimen aplicable a los suelos contaminados, de forma tal que se priorice la limitación de la extensión de la contaminación.

### 3.9.3. Consideraciones sobre la protección del medio natural

Se realizarán las siguientes actuaciones:

- Creación de tres charcas temporales en las zonas verdes el borde sur del sector, con las características especificadas en el apartado 3 del informe elaborado por el Departamento de Geodiversidad y Biodiversidad de esta Delegación Territorial (ver Anexo I informe)
- Bajo la A7 (MA-20), se dispondrán elementos que conecten los drenajes y cursos naturales que deberá tener unas características lo más naturales posibles, con orillas libres de obras de fábrica y pendientes inferiores al 12-15% o, en todo caso, instalando tramos alternos que faciliten la entrada y salida al arroyo por parte de fauna terrestre. Asimismo, el paso de agua bajo la línea de ferrocarril deberá ser lo suficientemente amplio para garantizar que exista una superficie elevada no inundada.
- En los bordes las zonas verdes se instalarán muros verticales de 1 m de altura que limiten el paso estricto de anfibios sobre el vial rodado.
- Se plantarán en la zona de las charcas especies de arbolado que aporten sombra y frescura.
- En la ejecución de los trabajos no se podrá cortar, arrancar, podar o dañar especies de flora incluidas en el Catálogo Español de Especies Amenazadas, en el Catálogo Andaluz de Especies Amenazadas o en el Anejo V de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre.
- En caso de detectarse la presencia de animales de especies incluidas en los catálogos o listados citados anteriormente, así como de sus lugares de reproducción y descanso, de forma que puedan verse afectados por las actuaciones autorizadas, deben



interrumpirse los trabajos y comunicar esta circunstancia a la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, con el fin de adoptar las correspondientes medidas de protección y/o proceder a las autorizaciones correspondientes.

- En el tratamiento de residuos vegetales de las áreas de zonas verdes, se debe hacer una retirada de las especies exóticas invasoras presentes (*Nicotiana glauca*, ricino, y *Acacia* spp.). garantizando la no dispersión de semillas, esquejes y propágulos de especies exóticas invasoras.
- De la misma manera, en el caso de la utilización de plantas de jardinería en dichos espacios no deben ser ninguna de las catalogadas en el mencionado Real Decreto.
- La ejecución de las actuaciones autorizadas, deberán ser comunicada previamente a la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible.
- Los trabajos autorizados se realizarán con el objetivo de conservar y mejorar dichos hábitats, de acuerdo a las condiciones técnicas anteriores y nunca con la intención de eliminar, reducir o cambiar el uso de los mismos.
- Como medida a incorporar al plan de seguimiento y vigilancia, la entidad promotora deberá presentar una memoria ambiental anual ante la Delegación Territorial competente en materia de Medio Ambiente, área de geodiversidad y biodiversidad, donde se incorpore un censo anual que evalúe como va incrementándose o decreciendo el número de individuos de *Pelobates cultripes* y se valore, entre otros, la utilidad de los pasos de fauna exigidos, si hay o no larvas en las tres charcas que se le exigen y finalmente, las nuevas medidas para mejorar la situación poblacional que se propongan adoptar, siempre con visto bueno de la Delegación Territorial competente en Medio Ambiente.

### 3.9.4. Consideraciones en materia de aguas

#### Masa de agua superficial

No existen ningún tipo de cauce o arroyo que pueda ser objeto de un el Informe de Aguas para el Estudio Ambiental Estratégico.



## Afección a las masas de agua subterránea

No se realizará ningún vertido de tierras procedentes de las excavaciones o materiales de deshechos a los cauces naturales existentes en el entorno. Se adoptarán, durante la fase de obras, todas las medidas necesarias para evitar vertidos sobre el terreno. En el caso que sean inevitables arrastres de materiales en la fase de construcción de las obras se preverán canalizaciones que deben dirigirse a balsas de decantación para retener los sedimentos, especialmente cuando dichos arrastres contengan aceites y combustibles y otros tipos de residuos tóxicos y peligrosos.

## Abastecimiento de agua

Según el artículo 13 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía corresponde a los municipios en materia de aguas, la ordenación y la prestación de los siguientes servicios, en el ciclo integral del agua de uso urbano del abastecimiento de agua en alta conducción, que incluye la captación y alumbramiento de los recursos hídricos y su gestión, incluida la generación de los recursos no convencionales, el tratamiento de potabilización, el transporte por arterias principales y el almacenamiento en depósitos de cabecera de los núcleos de población.

El abastecimiento de agua potable está garantizado por el instrumento de planeamiento, en este sentido se deberá incluir el título concesional o reserva de recursos que incluirán informe de salud, tal y como dispone el artículo 18.5 del Decreto 70/2009, 31 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Vigilancia Sanitaria y Calidad del Agua de Consumo Humano en Andalucía.

Se incluye plano de planta donde se represente el abastecimiento en alta, incluyendo ubicación de las instalaciones necesarias para captación, bombeo, almacenamiento y potabilización.

Una vez aprobado el Planeamiento propuesto, se deberá actualizar por parte del Ayuntamiento la autorización preceptiva, de la Administración hidráulica, para el abastecimiento de la totalidad del municipio, donde se incluya la demanda del Sector objeto del Plan Parcial.



## Saneamiento, depuración y tratamiento de aguas residuales

El municipio realizará el tratamiento de aguas residuales urbanas y pluviales de los núcleos de población a través de las redes de alcantarillados municipales hasta el punto de interceptación con los colectores generales o hasta el punto de recogida para su tratamiento.

El Ayuntamiento realizará la depuración de las aguas residuales urbanas, que comprende la interceptación y el transporte de las mismas mediante los colectores generales, su tratamiento hasta el vertido del efluente a las masas de aguas continentales o marítimas. También le corresponde el control y seguimiento de vertidos a la red de saneamiento municipal, así como el establecimiento de medidas o programas de reducción de la presencia de sustancias peligrosas en dicha red. En materia de Saneamiento y depuración.

De cualquier forma, si los vertidos se realizan a la red de saneamiento municipal, deberán cumplir las normas establecida en las Ordenanzas municipales en materia de vertido, en cuanto a límites de emisión y parámetros, dependiendo de la naturaleza del vertido que se vaya a realizar.

No se permitirá ningún vertido de tierras procedentes de las excavaciones o materiales de deshechos a los cauces naturales en el entorno. En este sentido, se deberán adoptar durante la fase de obras, todas las medidas necesarias para evitar vertidos sobre el terreno.

### **3.9.5. Consideraciones en materia de Espacios Naturales Protegidos**

El plan parcial que desarrolla el sector que nos ocupa, no tendrá afección sobre el Paraje Natural Desembocadura del Guadalhorce siempre y cuando en su tramitación se contemple el resto de normativa sectorial.

### **3.9.6. Consideraciones en materia de Patrimonio Histórico**

En toda el área afectada por el Plan Parcial SUS G.1 "San Julián" se realizará una intervención arqueológica de diagnóstico mediante sondeos con zanjeado para descartar la existencia de estructuras arqueológicas soterradas. Esta actividad arqueológica deberá ser previa a cualquier tipo de transformación del suelo y dirigida por técnico competente.



Para poder realizar esta actuación arqueológica, previamente se procederá a desarrollar un mapa de posibles riesgos o incidencias arqueológicas, ya que la información disponible es un poco imprecisa para el establecimiento de estas zonas cautelares, más allá del yacimiento de la autovía en Guadalmar, el Cerro del Villar y Arraijanal, que queda un poco lejos.

Se consensuará el plano de riesgos con la Delegación de Cultura, para asegurar que existe un conocimiento del sector en una zona que se denomina sensible. Con esta actuación previa conseguiremos avanzar sobre seguro, sin pérdida de tiempos y plazos. Este plano será realizado por parte del promotor.

Una vez ubicadas las zonas a actuar, se procederá a la realización de catas o sondeos mecánicos, con un sistema de detección con máquina. De esta manera garantizamos la no agresividad de los trabajos y ahorramos tiempos y plazos

Para llevar a cabo la actividad arqueológica de prospección superficial, se solicitará autorización previa de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico siguiendo lo establecido en el Reglamento de Actividades Arqueológicas

### 3.9.7. Consideraciones en materia de Comercio

El informe emitido es favorable condicionado al cumplimiento de los aspectos siguientes: "Emplear los conceptos de carácter comercial del Texto Refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía (TRLCIA).

En el caso de prever la implantación de una gran superficie minorista, deberá:

- a) Incorporar una estrategia para la implantación de las grandes superficies minoristas, conforme al artículo 26 del TRLCIA.
- b) Calificar expresamente con el uso pormenorizado de gran superficie minorista.
- c) Incorporar un Plan de movilidad urbana, con medidas que supongan el logro de manera efectiva y eficaz de una movilidad urbana de acuerdo con los criterios de acceso peatonal, el transporte no motorizado y el transporte público.
- d) Adaptar la dotación de aparcamientos establecida en las ordenanzas para el uso comercial a lo largo de lo establecido en el artículo 39 del TRLCIA



Y todo ello de acuerdo a la nueva reglamentación contenida al efecto, en el Decreto-Ley 26/2021, de 14 de diciembre, de la Consejería de la Presidencia, Administración Pública e Interior, de la Junta de Andalucía, por el que se adoptan medidas de simplificación administrativa y mejora de la calidad regulatoria para la reactivación económica de Andalucía, publicado en el BOJA nº 241, de fecha 17 de diciembre de 2021, con entrada en vigor al día siguiente de su publicación.

En caso de no preverse la implantación de una gran superficie minorista, deberá señalarse expresamente y en todo caso, la imposibilidad de implantarlas.



## 4.- NORMATIVAS QUE AFECTAN AL SECTOR

- 4.1. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE CARRETERAS
- 4.2. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY DEL SECTOR FERROVIARIO
- 4.3. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LAS MEDIDAS CORRECTORAS EN SECTOR DE IMPACTO MODERADO
- 4.4. JUSTIFICACION MEDIDAS PROTECCION YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS
- 4.5. JUSTIFICACION CUMPLIMIENTO SERVIDUMBRES AERONAUTICAS
- 4.6. JUSTIFICACION EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA SIMPLIFICADA

### 4.1.- JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE CARRETERAS

El desarrollo urbanístico contemplado en el presente Plan Parcial cumplirá con lo estipulado en la Ley 37/2015, de 29 de Septiembre, de Carreteras (B.O.E. nº 234 de 30 de Septiembre) en su afección a la autovía MA-20. En particular, se tendrán en cuenta los siguientes artículos, correspondientes al capítulo III, Uso y Defensa de las Carreteras, Sección 1ª, Limitaciones a la Propiedad:

Art. 29: Zona de Dominio Público: en el presente Plan parcial, se define la zona de dominio público legal de la carretera por la franja de terreno comprendida entre la arista exterior de la explanación y una paralela a 8 metros de distancia. La arista exterior de la explanación queda definida por el pie del terraplén.

*Sólo podrán realizarse obras, instalaciones u otros usos en la zona de dominio público cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, por encontrarse así establecido por una disposición legal o, en general, cuando se justifique debidamente que no existe otra alternativa técnica o económicamente viable, o con motivo de la construcción o reposición de accesos o conexiones autorizados. En todos los casos será precisa la previa autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.*

En el presente Plan Parcial, en la zona de dominio público no se realizarán obras de ningún tipo, quedando exento de cualquier construcción.

Art. 31: Zona de servidumbre: en el presente Plan parcial, se define la zona de servidumbre de la carretera por la franja de terreno comprendida entre la línea de dominio público legal y una paralela a 25 metros desde la arista exterior de la explanación.

*En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras o instalaciones ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad viaria y la adecuada explotación de la vía, previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio de Fomento, y sin perjuicio de otras competencias concurrentes.*



En el presente Plan Parcial, no se prevé la edificación en la zona de servidumbre. Únicamente, se proyecta la construcción del vial 1, según se grafía en los planos correspondientes.

Art. 32: Zona de afección: en el presente Plan parcial, se define la zona de afección de la carretera por la franja de terreno comprendida entre la línea de servidumbre y una paralela a 100 metros desde la arista exterior de la explanación.

*Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obra o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las existentes y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.*

En el presente Plan Parcial, en la zona de afección se prevé la construcción de viario, 2, 6, 7, 9 y 11 y zonificación comercial, P-3.1, y empresarial, P-1.1 y P-2.1.

Art. 33: Zona de limitación a la edificabilidad: se define como zona de limitación a la edificabilidad aquella franja delimitada por el borde exterior de la calzada y una línea paralela a ésta a 50 metros de distancia medida en horizontal.

*Queda prohibido en esta zona cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, incluidas las que se desarrollen en el subsuelo, o cambio de uso, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones o instalaciones ya existentes.*

*Además, la edificación residencial y la asimilada a la misma en lo relativo a zonificación e inmisión acústicas conforme a la legislación vigente en materia de ruido, estarán sometidas, con independencia de su distancia de separación con respecto a la carretera, a las restricciones que resulten del establecimiento de las zonas de servidumbre acústica que se definan como consecuencia de los mapas o estudios específicos de ruidos realizados por el Ministerio de Fomento, y de su posterior aprobación tras el correspondiente procedimiento de información pública.*

En el presente Plan parcial, no se construye edificación alguna en la zona de limitación a la edificabilidad. La zonificación del sector no es residencial, sino comercial, empresarial y productivo.

Art. 36: Limitación de accesos: en cumplimiento con lo dictado en el apartado 4 de este artículo, el acceso futuro se producirá a través de los enlaces existentes, fuera del ámbito y lindes del Sector.

Art. 37: Publicidad: en cumplimiento con lo dictado en el apartado 1 de este artículo, no se contempla la instalación de vallas publicitarias que sean visibles desde la calzada de la carretera MA-20, excepto las marcas propias de las actividades correspondientes a cada suelo o edificio, y sujetas a las autorizaciones del Artº 32 de la Zona de Afección, anteriormente señalada.



## 4.2.- JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY DEL SECTOR FERROVIARIO

BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO Núm. 234, Miércoles 30 de septiembre de 2015

Limitaciones a la propiedad.

*Artículo 12. Zona de dominio público, zona de protección y límite de edificación.*

A los efectos de esta ley, se establecen en las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General, una zona de dominio público, otra de protección y un límite de edificación. Tanto las referidas zonas como el límite de edificación se regirán por lo establecido en esta ley y en sus disposiciones de desarrollo.

Los órganos de la Administración General del Estado, en el ejercicio de las facultades que les correspondan en relación con las zonas de dominio público y de protección y con el límite de edificación, se coordinarán entre sí y con los de otras administraciones públicas a los que, legalmente, se les confieran competencias en relación con terrenos que merezcan una especial salvaguarda.

*Artículo 13. Zona de dominio público.*

1. Comprenden la zona de dominio público los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

2. Reglamentariamente podrá determinarse una distancia inferior a la establecida en el apartado anterior para delimitar la zona de dominio público y la de protección, en función de las características técnicas de la línea ferroviaria de que se trate y de las características del suelo por el que discurra dicha línea. No se podrá autorizar la reducción de la zona de dominio público, la de protección ni la línea límite de la edificación por intereses particulares.

3. La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmote, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

En aquellos casos en que las características del terreno no permitan definir la arista exterior de la explanación, conformará dicha arista exterior una línea imaginaria, paralela al eje de la vía, situada a una distancia de tres metros medidos, perpendicularmente a dicho eje, desde el borde externo del carril exterior.

4. En los casos especiales de puentes, viaductos, estructuras u obras similares, como regla general se podrán fijar como aristas exteriores de la explanación las líneas de proyección vertical



del borde de las obras sobre el terreno, siendo, en todo caso, de dominio público el terreno comprendido entre las referidas líneas. En aquellos supuestos en que la altura de la estructura sea suficiente, podrá delimitarse como zona de dominio público exclusivamente la zona necesaria para asegurar la conservación y el mantenimiento de la obra, y en todo caso, el contorno de los apoyos y estribos y una franja perimetral suficiente alrededor de estos elementos.

## Artículo 14. *Zona de protección.*

1. La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitada, interiormente, por la zona de dominio público definida en el artículo anterior y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a 70 metros de las aristas exteriores de la explanación.

2. En el suelo clasificado por el planeamiento urbanístico como urbano o urbanizable, y siempre que el mismo cuente con el planeamiento más preciso que requiera la legislación urbanística aplicable, para iniciar su ejecución, las distancias establecidas en los apartado anterior para la protección de la infraestructura ferroviaria serán de cinco metros para la zona de dominio público y de ocho metros para la de protección, contados en todos los casos desde las aristas exteriores de la explanación. Dichas distancias podrán ser reducidas por los administradores generales de infraestructuras ferroviarias, previo informe de la Agencia Estatal de Seguridad Ferroviaria en el ámbito de sus competencias, siempre que se acredite la necesidad o el interés público de la reducción, y no se ocasione perjuicio a la regularidad, conservación y el libre tránsito del ferrocarril sin que, en ningún caso, la correspondiente a la zona de dominio público pueda ser inferior a dos metros. La solicitud de reducción deberá ir acompañada, al menos, de una memoria explicativa y de planos en planta y alzado que describan de forma precisa el objeto de la misma.

## Artículo 15. *Límite de edificación.*

1. A ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes en el momento de la entrada en vigor de esta ley. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación.



En los túneles y en las líneas férreas, soterradas o cubiertas con losas, no será de aplicación la línea límite de la edificación. Tampoco será de aplicación la línea límite de la edificación cuando la obra a ejecutar sea un vallado o cerramiento.

2. La línea límite de edificación se sitúa a cincuenta metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista.

En las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y que discurren por zonas urbanas, la línea límite de la edificación se sitúa a veinte metros de la arista más próxima a la plataforma.

Reglamentariamente, podrá determinarse una distancia inferior a la prevista en el párrafo anterior para la línea límite de edificación, en función de las características de las líneas.

3. Asimismo, los administradores generales de infraestructuras, previo informe de la Agencia Estatal de Seguridad Ferroviaria en el ámbito de sus competencias y de las comunidades autónomas y entidades locales afectadas, podrá, por razones geográficas o socioeconómicas, fijar una línea límite de edificación diferente a la establecida con carácter general, aplicable a determinadas líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General, en zonas o áreas delimitadas. Esta reducción no afectará a puntos concretos, sino que será de aplicación a lo largo de tramos completos y de longitud significativa.

4. Cuando resulte necesaria la ejecución de obras dentro de la zona establecida por la línea límite de la edificación en un punto o área concreta, los administradores generales de infraestructuras, previo informe de la Agencia Estatal de Seguridad Ferroviaria en el ámbito de sus competencias, podrán establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a las señaladas en el apartado 2, previa solicitud del interesado y tramitación del correspondiente expediente administrativo, siempre y cuando ello no contravenga la ordenación urbanística y no cause perjuicio a la seguridad, regularidad, conservación y libre tránsito del ferrocarril, así como cuando no sea incompatible con la construcción de nuevas infraestructuras correspondientes a estudios informativos que continúen surtiendo efectos conforme a lo dispuesto en el apartado 8 del artículo 5 de esta ley.

## Artículo 16. *Otras limitaciones relativas a las zonas de dominio público y de protección.*

1. Para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa



autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias. Lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio de las competencias de otras administraciones públicas.

Los solicitantes de una autorización para la realización de obras, instalaciones o actividades en las zonas de dominio público del ferrocarril, estarán obligados a prestar al administrador de la infraestructura ferroviaria las garantías que éste exija en relación con la correcta ejecución de las actividades autorizadas, de conformidad con lo que, en su caso, se determine reglamentariamente.

Cualesquiera obras que se lleven a cabo en la zona de dominio público y en la zona de protección y que tengan por finalidad salvaguardar paisajes o construcciones o limitar el ruido que provoca el tránsito por las líneas ferroviarias, serán costeadas por los promotores de las mismas.

No obstante lo anterior, sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario o bien cuando la prestación de un servicio de interés general así lo requiera. Excepcionalmente y por causas debidamente justificadas, podrá autorizarse el cruce de la zona de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalaciones de interés privado.

En los supuestos de ocupación de la zona de dominio público ferroviario, el que la realizare estará obligado a la limpieza y recogida del material situado en los terrenos ocupados hasta el límite de la citada zona de dominio público, previo requerimiento del administrador de infraestructuras ferroviarias de la línea. Si no se atendiere el requerimiento dentro del plazo conferido, actuará de forma subsidiaria el administrador de infraestructuras ferroviarias de la línea, mediante la realización de las necesarias labores de limpieza y recogida del material, quedando el ocupante de los terrenos obligado a resarcir los gastos en los que se hubiere incurrido por dicha actuación.

2. En la zona de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario previa autorización, en cualquier caso, del administrador de infraestructuras ferroviarias. Éste podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de protección por razones de interés general, cuando lo requiera el mejor servicio de la línea ferroviaria o por razones de seguridad del tráfico ferroviario.

Serán indemnizables la ocupación de la zona de protección y los daños y perjuicios que se causen por su utilización, con arreglo a lo establecido en la Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa.

La denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la línea ferroviaria en los diez años posteriores al acuerdo, o en razones de seguridad del tráfico ferroviario, o en el hecho de que la obra, instalación o actividad afecte a la



seguridad del tráfico ferroviario, afecte directa o indirectamente a la estabilidad de la plataforma o la explanación, cause perjuicios a la integridad de cualquier elemento de la infraestructura, dificulte el normal mantenimiento o impida la adecuada explotación de la infraestructura.

3. Podrán realizarse cultivos agrícolas en la zona de protección, sin necesidad de autorización previa, siempre que se garantice la correcta evacuación de las aguas de riego y no se causen perjuicios a la explanación, quedando prohibida la quema de rastrojos.

4. En las construcciones e instalaciones ya existentes podrán realizarse, exclusivamente, obras de reparación y mejora, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten puedan ser tenidas en cuenta a efectos expropiatorios. En todo caso, tales obras requerirán la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, sin perjuicio de los demás permisos o autorizaciones que pudieran resultar necesarios en función de la normativa aplicable.

5. Siempre que se asegure la conservación y el mantenimiento de la infraestructura ferroviaria, el planeamiento urbanístico podrá calificar con distintos usos, superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, con la finalidad de constituir un complejo inmobiliario, tal y como permite la legislación estatal de suelo.

*Artículo 17. Expropiación de bienes existentes en la zona de protección hasta la línea límite de edificación.*

En la zona de protección hasta la línea límite de edificación, el administrador de infraestructuras ferroviarias podrá solicitar al Ministerio de Fomento la expropiación de bienes que pasarán a tener la consideración de dominio público, entendiéndose implícita la declaración de utilidad pública, y la necesidad de su ocupación y la declaración de urgencia de la misma, siempre que se justifique su interés para la idónea prestación de los servicios ferroviarios y para la seguridad de la circulación.

#### 4.3.- JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LAS MEDIDAS CORRECTORAS EN SECTOR DE IMPACTO MODERADO

En cuanto al cumplimiento de las **Medidas Correctoras** que se establecen en el art. 9.3.22 de las Normas Urbanísticas del PGOU, comentar que en referencia al sector que nos ocupa, SUS G-1 San Julián, el impacto del cambio de uso ha de valorarse inicialmente DE COMPATIBLE A MODERADO



El sector dispone de todas las dotaciones y cesiones necesarias (zonas verdes, equipamientos, etc.), así como un diseño ambientalmente eficiente, de manera que, se garantice una repercusión positiva sobre la sociedad, integrándose, de una manera racional, en la trama urbana de la ciudad. Este sector, igualmente, contribuye a la urbanización de los Sistemas Generales y a las obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamientos.

Serán de aplicación los siguientes bloques de medidas correctoras:

- Medidas Generales (Actividades con Incidencia Ambiental, Licencias, Emisiones, Residuos, Vertidos).
- Medidas Comunes para el Suelo Urbanizable (Zonificación y organización, Arbolado, jardinería y mobiliario urbano, Diseño del viario, Infraestructuras, Redes, Agua, Alumbrado público, Accesos, Edificaciones). - Áreas Industriales (Emisiones, Agua, Energía) - Uso de terrenos colindantes con infraestructuras de comunicación (Carreteras, Aeropuerto).
- Medidas aplicables en obras, actuaciones urbanizadoras y procesos de construcción (Atmósfera, Hidrología, Geomorfología, Suelo, Vegetación y fauna, Paisaje, Bienes Protegidos, Agua, Materiales. Residuos, Bienestar social)

En estos crecimientos, con el objetivo de preservar y evitar el riesgo de contaminación de las aguas subyacentes, no se podrán implantar aquellas actividades recogidas en el anexo I de actividades potencialmente contaminantes del suelo del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados ni aquellas recogidas en el anexo I (categoría de actividades e instalaciones industriales) de la Ley 6/2002 de 1 de julio de prevención y control integrados de la contaminación.

- El desarrollo de este ámbito estará condicionado por la huella de ruido definitiva producida por la futura configuración del sistema aeroportuario con las dos pistas en funcionamiento. Aquellos sectores afectados por la huella sónica del aeropuerto deberán condicionar su desarrollo al cumplimiento del DECRETO 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía. En el caso que su futuro desarrollo sea de uso global no residencial, se deberá ordenar asumiendo la separación de los usos productivos-residenciales mediante zona verdes, sistemas generales de espacios libre o equipamientos deportivos y/o SIPS.



- Las principales vías de acceso a las nuevas áreas productivas estarán dotadas de carriles bici; se favorecerá la interconexión entre estos carriles para mejorar su funcionalidad. La dotación de aparcamientos de las distintas parcelas, incluirán dotaciones específicas para bicicletas.
- Las tierras depositadas en el sector SUS-G.1 no serán eliminadas en vertedero, sino que se procurará en todo caso su reutilización en la parquización de zonas verdes, garantizando la inexistencia de trazas de agentes potencialmente contaminantes del suelo.
- Se favorecerá el empleo de sistemas solares para el alumbrado público del sector, así como la instalación de placas fotovoltaicas en las áreas de aparcamiento, y en su caso, las cubiertas de los edificios.
- Se deberán establecer los acuerdos oportunos con la Entidad Gestora de los Residuos Urbanos de Málaga para garantizar la recogida selectiva de residuos en este sector.
- Las zonas verdes de las áreas industriales y terciarias presentarán vegetación de porte arbóreo.

Debido a la horizontalidad de los terrenos que abarca el sector SUS G-1, la actuación que afecta a los movimientos de tierra y explanaciones, será muy reducida, ya que, por motivos de cotas de los viales colindantes, a los que se conecta el sector, y a la red enterrada de saneamiento, debemos adaptarnos a unas variaciones de cotas altimétricas, muy pequeñas, con una diferencia máxima que va, desde la cota +5,75 en la linde noreste (conexión con rotonda Decathlon), a la cota +4,00 en la linde sur oeste (autovía MA-20). Esto supone una diferencia altimétrica de 1,75 metros, en un desarrollo horizontal de unos 650 metros. Tener en cuenta que la cota actual del terreno, en ambos puntos, es +5,48 y +2,94 respectivamente.

Este pequeño incremento altimétrico, solamente afectará a los viales, dejando los espacios de las parcelas netas a cota original del terreno, de manera que, cuando se proceda a edificar, parte de la excavación ya está realizada.

## VALORACIÓN GLOBAL.

Teniendo en cuenta el impacto del cambio de uso, que la actuación supone un consumo del recurso suelo moderado, la tipología y magnitud de los restantes impactos definidos y la aplicación de medidas correctoras para minimizarlos, se considera que esta actuación en el sector SUS-G.1, conlleva un impacto MODERADO, al enclavarse en la Desembocadura del Guadalhorce



#### 4.4.- JUSTIFICACION MEDIDAS PROTECCION YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS

En referencia a la afección por encontrarse en **Zona de Reserva Arqueológica**, según el catálogo de Protección Arqueológica, con aprobación definitiva en 2011, el sector que nos ocupa se encuentra ubicado en un enclave púnico, relacionado con el Yacimiento Fenicio del Cerro del Villar.

La clasificación es Zonificación arqueológica Tipo 2 y como medidas a adoptar se establece una protección arqueológica con excavación o sondeo. Ya que se trata de un sector muy amplio, se podrá realizar una limpieza y diagnosis previa del terreno, con medios mecánicos, bajo control arqueológico. Seguidamente se procederá al sondeo en donde se confirme la pervivencia del yacimiento.

Este requisito ya ha sido cumplimentado adjuntándose en el punto 9.8.- RESOLUCION DE LA ACTIVIDAD ARQUEOLÓGICA PREVENTIVA, cuya conclusión es la siguiente:

##### CONCLUSIÓN:

*Una vez analizada la documentación técnica presentada y la obrante en esta Delegación, se considera que, desde el punto de vista arqueológico, la propuesta es compatible con los valores patrimoniales de la zona, por lo que procede emitir INFORME FAVORABLE al Plan Parcial de Ordenación del Sector SUS-G.1 "San Julián" del PGOU de Málaga, condicionada a la realización de una Actividad Arqueológica Preventiva, consistente en un Control Arqueológico de Movimientos de Tierra, en toda la superficie afectada por las obras proyectadas, durante su fase de ejecución.*

*La realización del control arqueológico de movimientos de tierra previsto en el artículo 52.1 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía estará sujeto, con carácter previo a su inicio, a declaración responsable en la que se realice una descripción de la actuación y en la que se manifieste que la dirección de la actividad arqueológica cumple con los requisitos legales y reglamentarios previstos. En ningún caso, esta declaración responsable eximirá de cumplir con las restantes obligaciones reglamentarias referidas al desarrollo de la actividad arqueológica y al pronunciamiento sobre los resultados de la misma por parte de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.*



Previamente a la ejecución de las obras de urbanización de cada Unidad de Ejecución, se redactará proyecto de intervención arqueológica, suscrito por técnico competente, que se presentará en la Delegación Territorial de Cultura Turismo y Deporte de la Junta de Andalucía para su aprobación. Igualmente se presentará en la Sección de Arqueología de la Gerencia Municipal de Urbanismo, para informe de idoneidad, no pudiendo iniciarse las obras de urbanización hasta no obtener dicha aprobación.

## 4.5.- JUSTIFICACION CUMPLIMIENTO SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

### Normativa aplicable y criterios de referencia

Servidumbres aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, y Decreto 584/72, de 24 de febrero (B.O.E. nº 69, de 21 de marzo) de servidumbres aeronáuticas, modificado por Real Decreto 1189/2011, de 19 de agosto (B.O.E. nº 204, de 25 de agosto), y por Real Decreto 297/2013, de 26 de abril (B.O.E. nº 118, de 17 de mayo).

Real Decreto 1842/2009, de 27 de noviembre, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Málaga (B.O.E. nº 25, de 29 de enero de 2010).

Propuesta de servidumbres aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Málaga aprobado por Orden FOM/2615/2006 del Ministerio de Fomento de 13 de julio (B.O.E. nº 189, de 9 de agosto), definidas en base al Decreto de servidumbres aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I.)

### Actuaciones

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 (AVIACION CIVIL) 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.

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.
- Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.
- 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.
- 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.
- El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.

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 evacue no generará ningún tipo de derecho a indemnización.

#### 4.6.- JUSTIFICACION EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA SIMPLIFICADA

En referencia al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, al que se encuentra sometido el Plan Parcial de Ordenación Urbanística del sector SUS G1 San Julián que nos ocupa, se procede a exponer las subsanaciones reflejas en dicho Informe Ambiental Estratégico de fecha 17 de agosto de 2020 (ref. EA/MA/01/19)



## VALORACION AMBIENTAL DEL PLAN PROPUESTO

Según establece el texto de las conclusiones finales de este Informe Ambiental Estratégico, se deberán cumplir las medidas que a continuación se exponen.

*“Se considera que el Plan Parcial de Ordenación del Sector SUS – G.1 “San Julián”, del PGOU de Málaga no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre que se dé cumplimiento a las medidas de prevención, corrección y control y a las medidas para el seguimiento y vigilancia ambiental del plan propuestas en el documento ambiental estratégico, así como al siguiente condicionado, de acuerdo con lo expuesto en el apartado 4 “Valoración ambiental del plan propuesto” del presente Informe Ambiental Estratégico”*

### 4.1 Consideraciones en materia de calidad del aire

#### Contaminación acústica

En el Plan Parcial se han considerado las limitaciones y los condicionantes de las servidumbres acústicas pertenecientes a las infraestructuras viarias y aeroportuarias establecidas y delimitadas por la Administración competente, según lo dispuesto en el artículo 8 y siguientes del RD 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas que pueden gravar los usos del suelo del sector en cuestión.

Antes de obtener la licencia de primera ocupación, en lo referente al cumplimiento del aislamiento acústico, se atenderá por parte del promotor a lo establecido en el artículo 34 y en la Instrucción Técnica 5 del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, así como en el RD 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico “DB-HR Protección frente al ruido” del Código Técnico de la Edificación y se modifica el RD 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de Edificación modificado mediante RD 1675/2008, de 17 de octubre.

Igualmente, se realizarán de mediciones “in situ” de los niveles de presión sonora una vez ejecutada la actuación para comprobar que no se superan los índices de ruido pertenecientes a los objetivos de calidad que le son de aplicación al sector según la zonificación acústica determinada en función del uso predominante.



## Contaminación lumínica. Condiciones generales.

Las instalaciones de alumbrado exterior de las actuaciones de este Plan Parcial cumplirán con los requisitos recogidos en el RD 1980/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones Técnicas Complementarias EA-01 a EA-96, teniendo en cuenta la eficiencia energética y los niveles de iluminación que se recogen en sus Instrucciones Técnicas Complementarias EA-02 y EA-03 respectivamente del RD 1890/2008, de 14 de noviembre, y se atenderán a las prescripciones técnicas que se indican asimismo en su ITC-EA-03.

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.

## **4.2 Consideraciones en materia de residuos y suelos contaminados**

Se cumplirá con lo establecido en el informe por parte del Departamento de Residuos y Calidad del Suelo.

### Producción de residuos peligrosos

Las personas o entidades titulares de industrias o actividades productoras de residuos peligrosos deberán comunicar, su instalación, ampliación, modificación sustancial o traslado a esta Delegación Territorial, antes del comienzo de la actividad. (art. 11 del Decreto 73/2012)

La comunicación conllevará la inscripción de oficio en el registro de autorizaciones y actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental, de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y de las actividades que usan disolventes orgánicos previstos en el artículo 45 del Decreto 356/2010, de 3 de agosto.

En el caso de que se produzcan residuos peligrosos en las obras de urbanización, la empresa encargada de la ejecución de las obras estará inscrita en el Registro de Productores de Residuos Peligrosos, conforme a lo establecido en el Decreto 73/2012 y cumplirá con las obligaciones establecidas en artículo 13 del citado decreto.

### Residuos de construcción y demolición

El proyecto de ejecución de las obras de urbanización de este Plan Parcial incluirá un Estudio de gestión de residuos de construcción y demolición con el contenido previsto en el artículo 4 del RD 105/2008.



Igualmente, la empresa constructora que ejecute las obras de urbanización presentará al titular un plan que refleje cómo llevará a cabo las obligaciones que le incumban en relación con los residuos de construcción y demolición que se vayan a producir en las obras.

Este plan formará parte de los documentos contractuales de la obra.

Antes de la obtención de la licencia municipal de obras, las personas o entidades productoras tendrán que construir a favor del Ayuntamiento una fianza o garantía financiera equivalente, a fin de asegurar la correcta gestión de los residuos generados.

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

Se entregará a un gestor la documentación referente a los residuos de construcción y demolición, en el que figure la identificación del poseedor y del productor de dichos residuos, la obra de procedencia, el número de licencia de la obra, la cantidad en toneladas o metros cúbicos y el tipo de residuos entregados, según el código de la Lista Europea de Residuos.

En caso de excedentes no contaminados procedentes de la obra o de otros emplazamientos, se cumplirá lo establecido en la Orden APM/1007/2017

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

## Producción de residuos no peligrosos

Si durante la ejecución de las obras se generen residuos no peligrosos de competencia municipal, éstos serán puestos a disposición de la Entidad Local, en los términos que establezcan las ordenanzas municipales.

Se separarán las fracciones de residuos en origen y se utilizarán correctamente los contenedores de residuos domésticos, evitando la mezcla de diferentes tipos de residuos.

En caso de que se produzcan residuos no peligrosos en cantidad superior a 1.000 toneladas/año, se cumplirá con lo dispuesto en el artículo 17 del Decreto 73/2012.

Respecto a los residuos vegetales, se cumplirán las prescripciones del Decreto 73/2012.

Las zonas reservadas para la ubicación de los contenedores de residuos será tal que su utilización por los usuarios y por los servicios de recogida no entorpezca la circulación.



Relativo al uso comercial previsto, en caso de implantación de una gran superficie comercial, deberá tenerse en cuenta la adopción de las medidas necesarias para facilitar la recogida selectiva de todos los residuos generados en la actividad del establecimiento, incluyendo las salas de ventas y las dependencias auxiliares, como oficinas y zonas comunes, de acuerdo con lo establecido en el artículo 103.4 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental.

## Protección del suelo

Se garantiza la ocupación y afección mínima posible de terrenos en la zona de actuación. Se señalará de las zonas de actuación de las obras y sus límites a fin de evitar daños innecesarios en los terrenos limítrofes. Se procederá a la delimitación de las zonas de ocupación temporal y permanente, de forma que el movimiento de maquinaria quede ceñido a la superficie señalizada.

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

Cerca de los posibles puntos de derrame de sustancias peligrosas se dispondrá de medios técnicos y

materiales (sacos de material absorbente, barreras de protección, etc.) que aseguren una rápida

intervención sobre cualquier vertido accidental, actuando sobre el foco del vertido así como su propagación y posterior recogida y gestión.

Cualquier incidente del que pueda derivarse contaminación del suelo, deberá notificarse de inmediato a esta Delegación Territorial, proceder a labores de limpieza o retirada del suelo afectado y entregar los residuos generados a un gestor autorizado. Efectuadas las labores de limpieza, el titular queda obligado a aportar un informe sobre los trabajos realizados, que a partir de datos o análisis permita evaluar el posible grado de contaminación del suelo. En el caso de que se produzcan derrames accidentales de aceites y otros líquidos procedentes de la maquinaria hacia el suelo (generación de episodios contaminantes sobrevenidos) se estará a lo dispuesto en el Título VI- Actuaciones Especiales, Capítulo 1- Actuaciones en Casos Sobrevenidos, artículos 62 y 63, del vigente Decreto 18/2015, de 27 de enero, por el que se aprueba el reglamento del



régimen aplicable a los suelos contaminados, de forma tal que se priorice la limitación de la extensión de la contaminación.

### 4.3. Consideraciones sobre la protección del medio natural

Se realizan las siguientes actuaciones:

- Creación de tres charcas temporales en las zonas verdes el borde sur del sector, con las características especificadas en el apartado 3 del informe elaborado por el Departamento de Geodiversidad y Biodiversidad de esta Delegación Territorial (ver Anexo I informe)
- Bajo la A7 (MA-20), se dispondrán elementos que conecten los drenajes y cursos naturales que deberá tener unas características lo más naturales posibles, con orillas libres de obras de fábrica y pendientes inferiores al 12-15% o, en todo caso, instalando tramos alternos que faciliten la entrada y salida al arroyo por parte de fauna terrestre. Asimismo, el paso de agua bajo la línea de ferrocarril deberá ser lo suficientemente amplio para garantizar que exista una superficie elevada no inundada.
- En los bordes las zonas verdes se instalarán muros verticales de 1 m de altura que limiten el paso estricto de anfibios sobre el vial rodado.
- Se plantarán en la zona de las charcas especies de arbolado que aporten sombra y frescura.
- En la ejecución de los trabajos no se podrá cortar, arrancar, podar o dañar especies de flora incluidas en el Catálogo Español de Especies Amenazadas, en el Catálogo Andaluz de Especies Amenazadas o en el Anejo V de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre.
- En caso de detectarse la presencia de animales de especies incluidas en los catálogos o listados citados anteriormente, así como de sus lugares de reproducción y descanso, de forma que puedan verse afectados por las actuaciones autorizadas, deben interrumpirse los trabajos y comunicar esta circunstancia a la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, con el fin de adoptar las correspondientes medidas de protección y/o proceder a las autorizaciones correspondientes.
- En el tratamiento de residuos vegetales de las áreas de zonas verdes, se debe hacer una retirada de las especies exóticas invasoras presentes (*Nicotiana glauca*, ricino, y *Acacia* spp.). garantizando la no dispersión de semillas, esquejes y propágulos de especies exóticas invasoras.



- De la misma manera, en el caso de la utilización de plantas de jardinería en dichos espacios no deben ser ninguna de las catalogadas en el mencionado Real Decreto.
- La ejecución de las actuaciones autorizadas, deberán ser comunicada previamente a la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible.
- Los trabajos autorizados se realizarán con el objetivo de conservar y mejorar dichos hábitats, de acuerdo a las condiciones técnicas anteriores y nunca con la intención de eliminar, reducir o cambiar el uso de los mismos.
- Como medida a incorporar al plan de seguimiento y vigilancia, la entidad promotora deberá presentar una memoria ambiental anual ante la Delegación Territorial competente en materia de Medio Ambiente, área de geodiversidad y biodiversidad, donde se incorpore un censo anual que evalúe como va incrementándose o decreciendo el número de individuos de *Pelobates cultripes* y se valore, entre otros, la utilidad de los pasos de fauna exigidos, si hay o no larvas en las tres charcas que se le exigen y finalmente, las nuevas medidas para mejorar la situación poblacional que se propongan adoptar, siempre con visto bueno de la Delegación Territorial competente en Medio Ambiente.

#### 4.4. Consideraciones en materia de aguas

##### Masa de agua superficial

No existen ningún tipo de cauce o arroyo que pueda ser objeto de un el Informe de Aguas para el Estudio Ambiental Estratégico.

##### Afección a las masas de agua subterránea

No se realizará ningún vertido de tierras procedentes de las excavaciones o materiales de deshechos a los cauces naturales existentes en el entorno. Se adoptarán, durante la fase de obras, todas las medidas necesarias para evitar vertidos sobre el terreno.

En el caso que sean inevitables arrastres de materiales en la fase de construcción de las obras se preverán canalizaciones que deben dirigirse a balsas de decantación para retener los sedimentos, especialmente cuando dichos arrastres contengan aceites y combustibles y otros tipos de residuos tóxicos y peligrosos.



## Abastecimiento de agua

Según el artículo 13 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía corresponde a los municipios en materia de aguas, la ordenación y la prestación de los siguientes servicios, en el ciclo integral del agua de uso urbano del abastecimiento de agua en alta conducción, que incluye la captación y alumbramiento de los recursos hídricos y su gestión, incluida la generación de los recursos no convencionales, el tratamiento de potabilización, el transporte por arterias principales y el almacenamiento en depósitos de cabecera de los núcleos de población.

El abastecimiento de agua potable está garantizado por el instrumento de planeamiento, en este sentido se deberá incluir el título concesional o reserva de recursos que incluirán informe de salud, tal y como dispone el artículo 18.5 del Decreto 70/2009, 31 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Vigilancia Sanitaria y Calidad del Agua de Consumo Humano en Andalucía.

Se incluye plano de planta donde se represente el abastecimiento en alta, incluyendo ubicación de las instalaciones necesarias para captación, bombeo, almacenamiento y potabilización.

Una vez aprobado el Planeamiento propuesto, se deberá actualizar por parte del Ayuntamiento la autorización preceptiva, de la Administración hidráulica, para el abastecimiento de la totalidad del municipio, donde se incluya la demanda del Sector objeto del Plan Parcial.

## Saneamiento, depuración y tratamiento de aguas residuales

El municipio realizará el tratamiento de aguas residuales urbanas y pluviales de los núcleos de población a través de las redes de alcantarillados municipales hasta el punto de interceptación con los colectores generales o hasta el punto de recogida para su tratamiento.

El Ayuntamiento realizará la depuración de las aguas residuales urbanas, que comprende la interceptación y el transporte de las mismas mediante los colectores generales, su tratamiento hasta el vertido del efluente a las masas de aguas continentales o marítimas. También le corresponde el control y seguimiento de vertidos a la red de saneamiento municipal, así como el establecimiento de medidas o programas de reducción de la presencia de sustancias peligrosas en dicha red. En materia de Saneamiento y depuración.



De cualquier forma, si los vertidos se realizan a la red de saneamiento municipal, deberán cumplir las normas establecida en las Ordenanzas municipales en materia de vertido, en cuanto a límites de emisión y parámetros, dependiendo de la naturaleza del vertido que se vaya a realizar.

No se permitirá ningún vertido de tierras procedentes de las excavaciones o materiales de deshechos a los cauces naturales en el entorno. En este sentido, se deberán adoptar durante la fase de obras, todas las medidas necesarias para evitar vertidos sobre el terreno.

#### 4.5. Consideraciones en materia de Espacios Naturales Protegidos

El plan parcial que desarrolla el sector que nos ocupa, no tendrá afección sobre el Paraje Natural Desembocadura del Guadalhorce siempre y cuando en su tramitación se contemple el resto de normativa sectorial.

#### 4.6. Consideraciones en materia de Patrimonio Histórico

En toda el área afectada por el Plan Parcial SUS G.1 "San Julián" se realizará una intervención arqueológica de diagnóstico mediante sondeos con zanjeado para descartar la existencia de estructuras arqueológicas soterradas.

Este requisito ya cumplimentado, se adjunta en el punto 9.8.- RESOLUCION DE LA ACTIVIDAD ARQUEOLÓGICA PREVENTIVA, la resolución positiva de la Consejería.

#### 4.7. Consideraciones en materia de Comercio

El informe emitido es favorable condicionado al cumplimiento de los aspectos siguientes: "Emplear los conceptos de carácter comercial del Texto Refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía (TRLCIA).

En el caso de prever la implantación de una gran superficie minorista, deberá:

- a) Incorporar una estrategia para la implantación de las grandes superficies minoristas, conforme al artículo 26 del TRLCIA.
- b) Calificar expresamente con el uso pomenorizado de gran superficie minorista.



c) Incorporar un Plan de movilidad urbana, con medidas que supongan el logro de manera efectiva y eficaz de una movilidad urbana de acuerdo con los criterios de acceso peatonal, el transporte no motorizado y el transporte público.

d) Adaptar la dotación de aparcamientos establecida en las ordenanzas para el uso comercial a lo largo de lo establecido en el artículo 39 del TRLCIA

Y todo ello de acuerdo a la nueva reglamentación contenida al efecto, en el Decreto-Ley 26/2021, de 14 de diciembre, de la Consejería de la Presidencia, Administración Pública e Interior, de la Junta de Andalucía, por el que se adoptan medidas de simplificación administrativa y mejora de la calidad regulatoria para la reactivación económica de Andalucía, publicado en el BOJA nº 241, de fecha 17 de diciembre de 2021, con entrada en vigor al día siguiente de su publicación.

En caso de no preverse la implantación de una gran superficie minorista, deberá señalarse expresamente y en todo caso, la imposibilidad de implantarlas.



## 5.- PLAN DE ETAPAS Y GESTIÓN

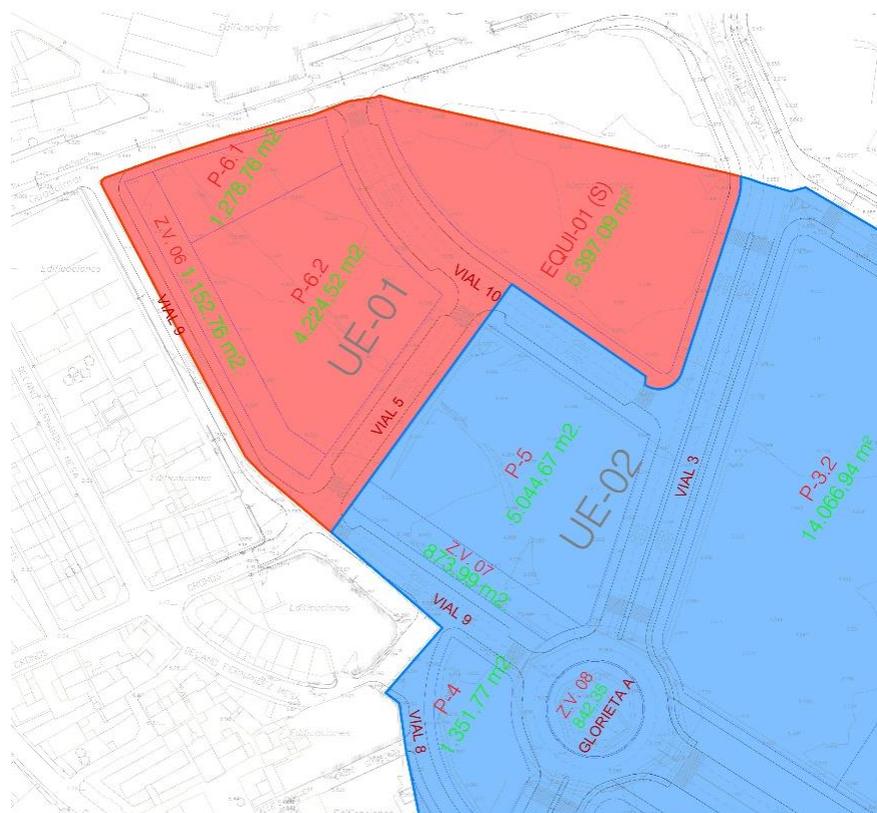
### 5.1.- Plan de Etapas:

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, considerando que, inicialmente, sendas Unidades de Ejecución tendrán proporcionalmente los aprovechamientos subjetivos correspondientes a los propietarios de suelo, los aprovechamientos excedentes de los susceptibles de apropiación y el 10 % de Aprovechamiento Medio de cesión al Ayuntamiento. No obstante, será en los Proyectos de Reparcelación donde se establezcan las condiciones de la materialización de dichos aprovechamientos.

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 garantizan 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)

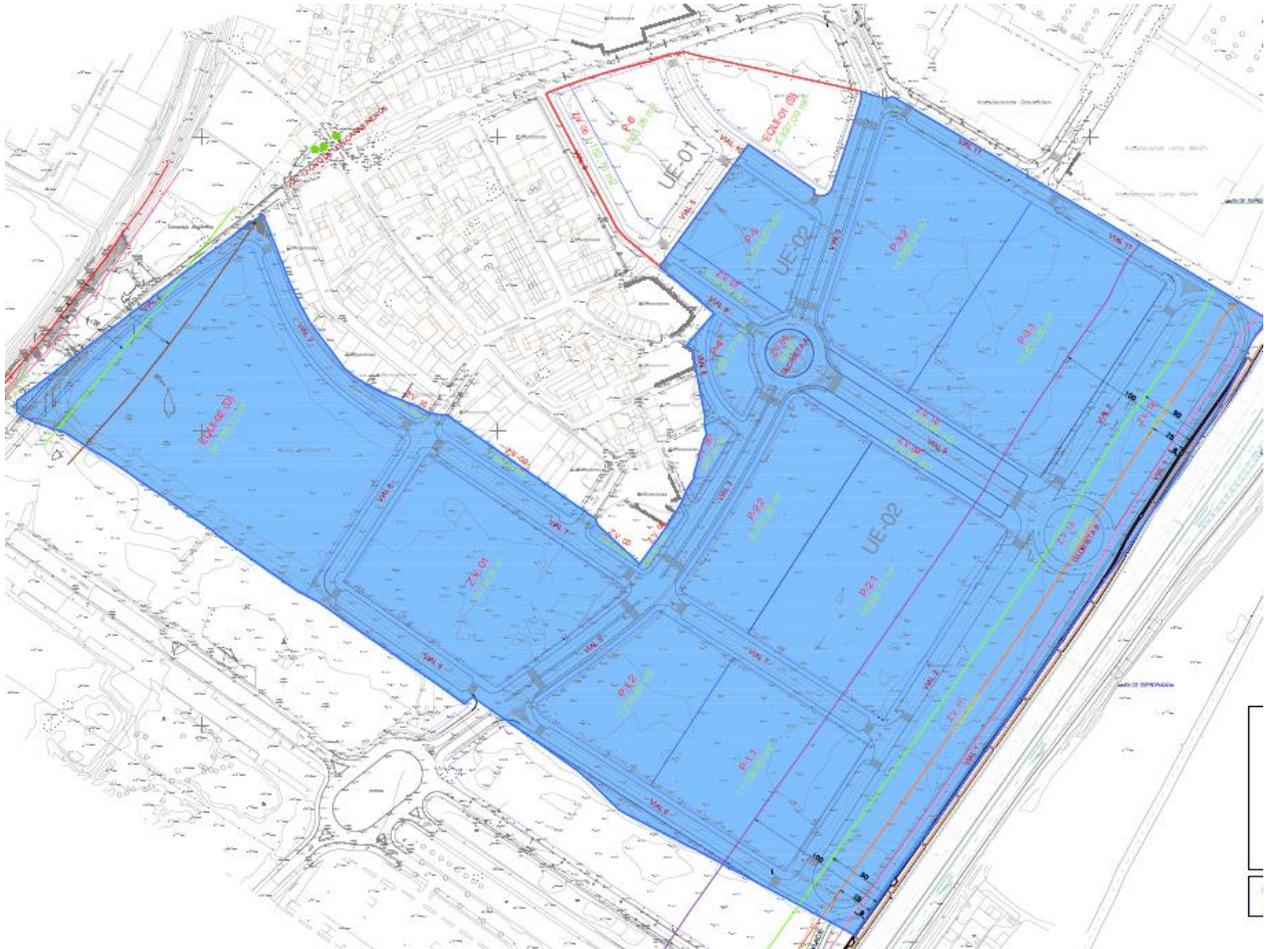
Respecto a la ejecución de las instalaciones que afectan a esta UE-01 se ha diseñado de manera que se garantice su funcionamiento independiente de la UE-02, con acometidas de cada instalación independiente de la UE-02.

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 estos **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 divida, 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.

Considerando la estructura de la propiedad del Sector y la ordenación urbanística aplicable, se prevé expresamente la posibilidad de realizar transferencias de aprovechamiento entre propietarios de las dos unidades de ejecución que se delimitan en el presente Plan Parcial (UE-1 y UE-2) para facilitar la actividad de ejecución urbanística.



A tal efecto, los propietarios de terrenos incluidos en la UE-1 podrán conveniar con los propietarios de terrenos incluidos en la UE-2, o viceversa, incluyendo a los propietarios de fincas especiales de aprovechamiento que participen en la gestión urbanística del Sector SUS G-1 "San Julián", materializar todo o parte de sus aprovechamientos subjetivos en la otra unidad de ejecución.

Las transferencias de aprovechamientos entre los propietarios de los terrenos afectados que así lo acuerden podrán incluirse en los correspondientes proyectos de reparcelación, sin necesidad de tramitar el procedimiento administrativo previsto en el vigente artículo 172 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.



## 6.- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

### INDICE ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO:

- 6.1.- CRITERIOS GENERALES
- 6.2.- INFRAESTRUCTURAS DE URBANIZACION DEL SECTOR
- 6.3.- PRESUPUESTO DE CONTRATA
- 6.4.- GASTOS DEL SECTOR
- 6.5.- FINANCIACION DE EQUIPAMIENTOS
- 6.6.- MEMORIA SOSTENIBILIDAD ECONOMICA
- 6.7.- ESTUDIO VIABILIDAD ECONOMICA

### 6.1.- CRITERIOS GENERALES:

El objeto del presente Estudio Económico-Financiero es evaluar los costes de la urbanización del Sector, en los términos marcados por el art. 55 del Reglamento de Planeamiento, globalmente y según el Plan de Etapas previsto, y analizar la cadencia de inversiones necesarias en relación con las actuaciones inmobiliarias posibles, para en consecuencia determinar la posible viabilidad económica de la inversión, y que todo desarrollo urbanístico requiere por precepto legal.

Igualmente se atenderá a lo establecido en el art. 19 Contenido documental de los instrumentos de Planeamiento de la LOUA y en el art. 22 Evaluación y seguimiento del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre).

Según los estudios realizados para cada uno de los servicios a establecer, el coste de los mismo sería el que se expresa en el punto siguiente, teniendo en cuenta que la valoración se ha realizado a precios actuales, puesto que la realización de las obras se espera que se realice en un plazo breve.

A los efectos de los costes de ejecución material, se les ha afectado de un coeficiente del 19% correspondiente, en el mercado privado, al beneficio industrial, gastos generales de la empresa,



financieros, fiscales y demás derivados de las obligaciones del control de calidad, seguridad, etc., todos ellos correspondientes al Contratista que ejecute las obras de urbanización.

No obstante, se trata de una estimación inicial, sin perjuicio de una evaluación más detallada en el Proyecto de Urbanización, y hasta que no se conozcan los contenidos y alcance de los gastos por unidad de aprovechamiento correspondiente a los Sistemas Generales del PGOU, a través del PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS Y EQUIPAMIENTOS que se encuentra pendiente de formular y cuantificar por el Ayuntamiento, de forma definitiva y asignada por Sectores, con el desglose de las obras a él asociadas y referenciadas al Sector.

## 6.2 -INFRAESTRUCTURAS DE URBANIZACION DEL SECTOR. PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL (PEM).

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

Para ello se ha tomado como referencia el coste por metro cuadrado de viario considerando una repercusión de 130,00 €/m<sup>2</sup> de viario.

Inicialmente se tomó como referencia los valores estimativos del Colegio de Arquitectos el cual en función del tamaño y de la pendiente media del terreno establece una valoración, que repercutida a los metros de viales daba un valor muy por debajo del valor de mercado (75 €/m<sup>2</sup> de viario),

Por tanto, se establece como valor más cercano al valor real de mercado, el valor de 130,00 €/m<sup>2</sup> de viario.

La ordenación propuesta de este Plan Parcial arroja una superficie de viario de 63.043,31 m<sup>2</sup> lo que multiplicado por el coste de repercusión de 130,00 €/m<sup>2</sup> de viario, supone una estimación de presupuesto de ejecución material de 8.195.656,31 €.

A este importe hay que añadirle los gastos de urbanización que ascienden a 3.001.595,20 € lo que **hace un total de presupuesto de ejecución material 11.197.251,51 €**



El presupuesto de ejecución material de obra por capítulos es el siguiente:

## **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
<b>TOTAL COSTE DE EJECUCIÓN MATERIAL</b>	<b>11.197.251,51</b>	<b>100,00</b>

### **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 €
<b>PRESUPUESTO DE CONTRATA:</b>	<b>13.324.729,30 €</b>

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



## 6.4.- GASTOS DEL SECTOR

En virtud del artículo 113 de la LOUA, 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.

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, algunos de los gastos urbanísticos se realizarán con cargo a dicho PEIB, en función del tipo de infraestructura, de las características y de las dimensiones de las mismas.

El documento de Plan Parcial de Ordenación que reciba aprobación definitiva o en su defecto, 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 dichos gastos atribuibles al PEIS-04, será preceptiva su ejecución por parte de los promotores del PPO.

Pasemos a definir los gastos urbanísticos 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 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> (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 Guadalmar 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 Gualdymar 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"*.

## 6.5.- 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.

## 6.6.- INFORME SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

### 6.6.1.- INTRODUCCION

A efectos orientativos se ha considerado conveniente seguir la metodología establecida en el documento denominado "Guía metodológica para la redacción de informes de sostenibilidad económica" de Blanca Marín Ferreiro y Gerardo Roger Fernández coordinadores) y publicado por el Ministerio de Fomento, aunque con las matizaciones y peculiaridades derivadas de las concretas y específicas determinaciones.



La memoria de sostenibilidad, según el artículo 15.4 TRLS08, tiene como objeto:

- Analizar el impacto económico que el mantenimiento y conservación de las obras de urbanización, así como el de los restantes servicios y dotaciones previstos en los planes, pueden suponer para los Ayuntamientos, una vez recepcionadas las obras.
- Acreditar la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos residenciales.

Cuestión esta que es procedente en el planeamiento general, donde se deciden las estrategias de localización general de los usos globales en el territorio del término municipal pero que excede de las competencias y alcance propias del planeamiento de desarrollo.

Para determinar el impacto económico que la actuación pueda suponer para la Hacienda local, se deben por tanto cuantificar (art.3.1 RVLS):

- El importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socioeconómicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones.
- Los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios.

La actuación será sostenible si el impacto económico, entendido como la diferencia entre ingresos y gastos, es positivo o nulo.

El impacto económico que la actuación urbanizadora pudiera comportar debe evaluarse desde el inicio de la actividad urbanizadora hasta que se encuentren terminadas todas las edificaciones del ámbito (artículo 3.1 RVLS).

En la legislación andaluza, son los propietarios de terrenos los que tienen la obligación legal de costear la urbanización y, por tanto, en las actuaciones privadas, no existiría ninguna carga en ese sentido para la administración municipal hasta la recepción de las obras de urbanización que sería el punto de inicio, en ese caso, a partir del que calcular el impacto económico.

Según la Guía Metodológica publicada por el Ministerio de Fomento, para determinar si la actuación es sostenible deberemos seguir los siguientes pasos:



- Cuantificación de la inversión Pública Municipal (Gastos de Capital) durante el desarrollo de la actuación y posterior a la entrega de la urbanización y evaluar del aumento Patrimonial derivado de la misma.
- Cuantificación del impacto en la Hacienda Local.

## 6.6.2.- CARACTERISTICAS DEL PLAN PARCIAL

El presente Plan Parcial tiene por objeto la tramitación urbanística de los terrenos delimitados por el sector SUS G-1 San Julián del PGOU de Málaga.

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<sup>2</sup>s.
- Superficie con aprovechamiento: 227.565,35 m<sup>2</sup>s.
- Índice de Techo edificable: 0,2725 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- Aprovechamiento Medio: 0,3030 UA/m<sup>2</sup>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 m<sup>2</sup>.



- El uso Comercial se encuentra en la Ficha urbanística del PGOU actualmente, de la siguiente forma:  
12.330,14 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>s. SIPS mínimo: 33.000 m<sup>2</sup>s.
- 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 (AVIACION CIVIL) 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.

## 2.1 Situación del ámbito de planeamiento.

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 y barriada de la loma de San Julián.

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

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 m²(s)	38,38 %
ZONAS VERDES	44.005,94 m²(s)	19,34 %
EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	33.183,82 m²(s)	14,58 %
Total Sistemas Locales (ZV+EQUIP):	77.189,76 m²	(33,92 %)
VIARIOS, ACERAS Y CALLES PEATONALES	63.043,51 m²(s)	27,70 %
<b>TOTAL SECTOR</b>	<b>227.565,35 m²(s)</b>	<b>100,00 %</b>

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:



# Plan Parcial de Ordenación Urbanística. Sector SUS-G.1 "San Julián" Málaga

Febrero 2024 (vers.09)

MEMORIA

128

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	----	----	----	----
<b>TOTALES</b>	<b>227.565,35</b>	<b>0,7082</b>	<b>62.007,20</b>	<b>----</b>	<b>----</b>	<b>----</b>	<b>1,18</b>	<b>73.884,63</b>



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

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

### 6.6.3.- ANÁLISIS DEL IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL

El estudio económico financiero del Plan Parcial ha justificado la previsión indicativa de los costes que requerirá la implantación de esta actuación y la viabilidad económica que resultará de su puesta en carga, teniendo en cuenta los períodos de retorno y las variables financieras de la inversión a llevar a cabo, de modo que esta sea rentable en su ejecución.

Por otro lado, el presente Informe de Sostenibilidad Económica se realiza centrandolo en los presupuestos de la Hacienda Municipal. En particular, se estiman los gastos de inversión y corrientes que el Ayuntamiento deberá asumir por la construcción de nuevas infraestructuras y el mantenimiento de la nueva actuación urbanizadora (gastos de funcionamiento) así como los ingresos que generará el desarrollo de la actuación.

Se analiza el efecto sobre el presupuesto y los equilibrios presupuestarios y el balance resultante, que caso de ser positivo en un horizonte temporal adecuado, en función de las actuaciones previstas, comportará la sostenibilidad económica del instrumento.

#### 6.6.3.1 Estimación de la inversión pública.

En este apartado se estudia y diferencia la inversión pública necesaria en los aspectos que se relacionan a continuación.

##### 6.6.3.1.1 Ejecución de las obras de urbanización.

Las obras de urbanización serán a cargo de la Junta de Compensación del sector, por lo que no tienen impacto en las inversiones municipales.



## 6.6.3.1.2 Ejecución de espacios libre e infraestructuras correspondientes a los Sistemas Generales.

No hay Sistemas Generales incluidos en el sector, por lo que no tienen impacto en las inversiones municipales.

## 6.6.3.1.3 Edificación de equipamientos públicos locales incluidos en el ámbito de la actuación.

El Equipamiento público local incluido en el ámbito es deportivo y social, y está previsto que lo ejecute la administración competente en la materia, con posterioridad a la recepción municipal de la urbanización, y por tanto no tienen impacto en las inversiones municipales.

Por tanto, la inversión pública necesaria total, desde el inicio de la actuación urbanística hasta la recepción de las obras de urbanización, será inexistente.

## **6.6.3.2 Estimación del incremento patrimonial.**

El incremento patrimonial se produce, fundamentalmente, por la recepción de las parcelas destinadas a equipamientos, por la recepción de las obras de urbanización e infraestructuras ejecutadas con cargo a la actuación urbanizadora y por la recepción de las parcelas lucrativas donde se materializará el aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración.

La Administración Municipal obtiene las parcelas de sistemas locales (zonas verdes + equipamientos), urbanizadas, mediante cesión gratuita por los propietarios de los terrenos, con una superficie total de 77.189,76 m<sup>2</sup>s.

La Administración Municipal obtiene como viarios, aceras y calles peatonales urbanizados, una superficie total de 63.043,51 m<sup>2</sup>s.

En nuestro caso, hemos supuesto como hipótesis más desfavorable, que, aunque las parcelas destinadas a dotaciones producen realmente un incremento del activo municipal, no tienen reflejo contable en su situación patrimonial.

La Administración Municipal obtiene las obras de urbanización e infraestructuras ejecutadas con cargo a la actuación urbanizadora, mediante cesión gratuita por los propietarios de los terrenos.

La evaluación económica indicativa del Plan Parcial para el presupuesto de contrata de estas obras de urbanización es de **13.324.729,29 €**, cifra que incluye el coste estimado de los **gastos** urbanísticos del sector que su presupuesto de contrata asciende a 3.571.898,29 €.

La Administración Municipal obtiene el aprovechamiento correspondiente a la cesión del 10% del Aprovechamiento Medio del Sector, que en nuestro caso resultan ser 7.388,46 UAS, ya urbanizadas.



La Ponencia de valores de bienes inmuebles de naturaleza urbana de Málaga de 2022 establece, para esta zona, un valor de repercusión de suelo urbanizado de 300 €/UA, para los usos comercial, productivo y de oficinas, lo que supone una valoración de este aprovechamiento de 2.216.538,90€.

A esta cantidad habría que añadir las correspondientes a las distintas tasas e impuestos derivados de las obras de urbanización y gestiones varias que estimamos estarán en torno al 5% del presupuesto de contrata, lo que supone una cantidad de 666.236,46 €

### 6.6.3.3 Análisis del presupuesto municipal consolidado.

En los apartados siguientes, vamos a analizar el impacto que se produce en la Hacienda Local durante el periodo que va desde la recepción de las obras de urbanización, hasta la finalización de las edificaciones, es decir, durante el periodo de actividad edificatoria.

Para ello, previamente vamos a analizar los capítulos del último presupuesto municipal consolidado, que es el correspondiente al año 2022, del que hemos desglosados aquellos conceptos necesarios para nuestro estudio.

El presupuesto liquidado de 2022 del Ayuntamiento de Málaga presenta un balance equilibrado entre ingresos y gastos, por lo que la situación económica del Ayuntamiento es adecuada, a priori, para el desarrollo de la presente actuación urbanizadora.

Especialmente, teniendo en cuenta el carácter de suelo urbanizable sectorizado de nuestra actuación urbanística, que se encuentra totalmente inmersa en la trama urbana existente y que contará con todos los servicios urbanos, una vez finalizadas las obras de urbanización previstas.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MALAGA

PRESUPUESTO 2022

ESTADO DE INGRESOS			ESTADO DE GASTOS		
CAP.	DENOMINACIÓN	IMPORTE	CAP.	DENOMINACIÓN	IMPORTE
	<b>OPERACIONES CORRIENTES</b>			<b>OPERACIONES CORRIENTES</b>	
1	IMPUESTOS DIRECTOS	239.290.910,00	1	REMUNERACIONES DE PERSONAL	170.490.520,52
2	IMPUESTOS INDIRECTOS	22.057.370,00	2	COMPRA DE BIENES CTES. Y SERVICIOS	162.153.056,82
3	TASAS Y OTROS INGRESOS	46.808.727,80	3	INTERESES	8.281.453,93
4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	330.140.257,59	4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	256.638.418,85
5	INGRESOS PATRIMONIALES	3.809.279,92	5	FONDO DE CONTINGENCIA	3.550.000,00
	<b>TOTAL OPERACIONES CORRIENTES</b>	<b>641.915.545,31</b>		<b>TOTAL OPERACIONES CORRIENTES</b>	<b>601.113.458,72</b>
	<b>OPERACIONES DE CAPITAL</b>			<b>OPERACIONES DE CAPITAL</b>	
6	ENAJENACION DE INVERSIONES REALES		6	INVERSIONES REALES	53.088.117,72
7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	2.590.612,71	7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	28.920.231,36
	<b>TOTAL OPERACIONES DE CAPITAL</b>	<b>2.590.612,71</b>		<b>TOTAL OPERACIONES DE CAPITAL</b>	<b>82.008.349,08</b>
	<b>TOTAL OPERACIONES NO FINANCIERAS</b>	<b>644.506.158,02</b>		<b>TOTAL OPERACIONES NO FINANCIERAS</b>	<b>683.121.807,80</b>
	<b>OPERACIONES FINANCIERAS</b>			<b>OPERACIONES FINANCIERAS</b>	
8	VARIACION DE ACTIVOS FINANCIEROS	5.100.001,00	8	VARIACION DE ACTIVOS FINANCIEROS	5.115.001,00
9	VARIACION DE PASIVOS FINANCIEROS	57.510.053,88	9	VARIACION DE PASIVOS FINANCIEROS	18.879.404,08
	<b>TOTAL OPERACIONES FINANCIERAS</b>	<b>62.610.054,88</b>		<b>TOTAL OPERACIONES FINANCIERAS</b>	<b>23.994.405,08</b>
	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>707.116.212,88</b>		<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>707.116.212,88</b>



## 6.6.3.4 Estimación del incremento de los gastos tras la recepción de la urbanización.

Se trata, en este apartado, de ponderar el impacto de la actuación urbanizadora en la Hacienda Pública una vez recepcionadas las obras de urbanización.

Para ello se deberán cuantificar:

- El gasto público que comporta el mantenimiento de las infraestructuras de nueva creación y la prestación de los servicios resultantes.
- Los ingresos que se obtendrán en ese ámbito desde la recepción de las obras de urbanización y hasta la culminación del proceso edificatorio.

El periodo ahora analizado es, por tanto, el comprendido entre la recepción de las obras de urbanización y la finalización de la edificación.

Los ingresos y gastos que implican el nuevo desarrollo urbanístico se irán produciendo en función del aumento de la implantación de las distintas actividades en el sector, que está en función del grado de consolidación por la edificación, y más concretamente por el ritmo de construcción de las edificaciones en el ámbito.

Por lo que respecta a los plazos, hay que señalar que se establecen los que vienen determinados en la memoria del Plan Parcial para la urbanización y para el inicio y finalización de las edificaciones.

Los plazos de inicio y finalización de la edificación se deben establecer con motivo de la concesión de la correspondiente licencia de obras.

Por consiguiente, deberemos ajustarnos a los plazos establecidos en el Plan de Etapas del presente documento para la hipótesis de desarrollo del Plan Parcial completo, que es, la más desfavorable y será la hipótesis que analizaremos y desarrollamos en el presente Informe de Sostenibilidad Económica.

La recepción de la primera etapa de las obras de urbanización del Plan Parcial, UE-01 se estima para el año 2025.

Se considera que el planeamiento analizado reproduce las características básicas del modelo urbano preexistente, con una ampliación de los servicios recogidos en el presupuesto actual, para los que se mantiene el mismo sistema de gestión.

La proyección de gastos corrientes presupuestarios según el mayor número de habitantes de la nueva ordenación urbanística será la siguiente.

Se estima el gasto corriente municipal a partir de la ratio de repercusión por m<sup>2</sup> de superficie dotacional resultante de la nueva actuación. (140.233,27 m<sup>2</sup>)



La proyección de gastos corrientes presupuestarios según la superficie de la nueva ordenación urbanística será la siguiente.

#### GASTOS PARA LA NUEVA ORDENACION

Operaciones corrientes	€/m <sup>2</sup>	€
Gastos personal	13,14	1.803.965,66
Compras bienes y servicios	5,66	777.092,90
Intereses	No se consideran	
Transferencias corrientes	1,42	194.273,22
Fondos de contingencia	No se consideran	
<b>Total operaciones corrientes</b>	<b>20,22</b>	<b>2.775.331,78</b>
<b>Operaciones de capital</b>		
Inversiones reales	No se consideran	0,00
Transferencias de capital	No se consideran	0,00
<b>Total operaciones de capital</b>		<b>0,00</b>
<b>Operaciones financieras</b>		
Activos financieros	No se consideran	0,00
Pasivos financieros	No se consideran	0,00
<b>Total operaciones financieras</b>		<b>0,00</b>
<b>TOTAL GASTOS</b>		<b>2.775.331,78</b>

Es conveniente señalar que el capítulo de gastos financieros, inversiones reales, transferencias de capital y operaciones financieras no son objeto de consideración en el presente estudio, pues dependen de criterios de política económica municipal que no están relacionadas con los desarrollos urbanísticos de los suelos.

#### 6.6.3.5 Estimación del incremento de los ingresos tras la recepción de la urbanización.

Establecidos los gastos municipales, vamos a determinar la cuantía de los ingresos corrientes que el desarrollo edificatorio del área producirá, que son básicamente de dos tipos.

1. Tributos directamente relacionados con los inmuebles y la actividad inmobiliaria.
  - Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).
  - Impuesto de Construcciones, instalaciones y Obras (ICIO).



- Impuesto de incremento de Valor de los terrenos de naturaleza urbana (IVTNU).
- Tasas de licencias de obras y de 1ª ocupación.

## 2. Tributos no vinculados a la actividad inmobiliaria.

- Impuesto de actividades económicas (IAE).
- Impuesto de vehículos de tracción mecánica (IVTM).
- Tasas y otros tributos y transferencias corrientes.

Se diferencia entre ingresos que serán periódicos, para los que se estima el volumen de ingresos en el año de referencia, una vez desarrollada el área, e ingresos no periódicos, para los que se estima el volumen global de ingresos a lo largo del periodo considerado.

La cuantía de los ingresos se estima de acuerdo con el incremento de superficie edificable producido por el desarrollo inmobiliario del sector.

Su cálculo se realiza a partir de los datos del último presupuesto liquidado consolidado detallados para los conceptos señalados y en función del incremento de superficie de igual modo que hicimos con los gastos.

Para los ingresos derivados de los tributos directamente relacionados con los inmuebles y la actividad inmobiliaria, se estiman unas ratios muy conservadoras referidas a las nuevas edificaciones, que son similares a otros informes de sostenibilidad económica de Málaga.

- IBI NU 9,24 €/m<sup>2</sup>
- IIVTNU 1,53 €/m<sup>2</sup>
- ICIO 23,04 €/m<sup>2</sup>
- Licencias y 1ª Ocupación 7,39 €/m<sup>2</sup>

Nota: los m<sup>2</sup> son de la edificabilidad resultante en el sector (55.812,91 m<sup>2</sup>)

La hipótesis considerada es desfavorable para la estimación de los ingresos municipales, ya que los ingresos reales resultarían mayores que los estimados y, por tanto, el impacto económico de la actuación en la hacienda local resultaría más favorable.



**INGRESOS CORRIENTES PARA LA NUEVA ORDENACION**

Operaciones corrientes	€/m <sup>2</sup>	€
<b>Impuestos directos</b>		
IRPF (impuestos sobre la renta de las personas físicas)	No se consideran	
IAE (impuestos actividades económicas)	3,73	231.469,84
IBINR (IBI de naturaleza rústica)	No se consideran	
IBINU (IBI de naturaleza urbana)	9,24	572.674,57
IBICE (IBI de características especiales)	No se consideran	
IIVTNU (IIV de terrenos de naturaleza urbana)	1,53	94.814,90
IVTM (Impuestos tracción mecánica)	2,88	178.285,53
Total impuestos directos	17,37	1.077.244,85
<b>Impuestos indirectos</b>		
IVA (impuesto valor añadido)	No se consideran	
ICIO (impuesto construcción)	23,09	1.288.517,78
Otros impuestos indirectos	No se consideran	
Total impuestos indirectos	23,09	1.288.517,78
<b>Tasas, precios públicos y otros impuestos</b>		
Tasas primera ocupación	7,39	412.325,69
Otras tasas, precios públicos e impuestos	5,41	302.099,92
Total tasas, precios públicos y otros impuestos	12,80	714.425,61
<b>Ingresos patrimoniales</b>		
Valor unidades aprovechamiento	UAS 300,00	2.205.447,90
Total ingresos patrimoniales	300,00	2.205.447,90
<b>TOTAL OPERACIONES CORRIENTES</b>		<b>5.285.636,14</b>

**6.6.3.6 Análisis de la repercusión de gastos e ingresos sobre la Hacienda Municipal.**

Partiendo de dos escenarios temporales, tendremos los siguientes casos:

- En la recepción de las obras de urbanización.  
La actuación urbanizadora no supone carga alguna para la Hacienda Municipal ya que, muy al contrario, implica un incremento patrimonial que podemos estimar en unos 2.510.304,35 €, a favor del Ayuntamiento de Málaga.
- Desde la recepción de las obras de urbanización hasta la finalización de la edificación.



En este supuesto, y dado que los ingresos y los gastos se producen en el tiempo, tenemos que considerar dicha variable según el calendario del Plan de Etapas del Plan Parcial.

Aplicando este criterio a la previsión de nuestro plan de etapas tenemos que, para el total del ámbito, las fechas en que se irán finalizando las edificaciones, será como ya hemos señalado.

Consideramos que la solicitud de licencia se produce conforme se han establecido los plazos de edificación descritos en el Plan Parcial.

A la vista de lo anterior y en la hipótesis formulada, podemos ya evaluar el impacto en la Hacienda municipal, que hemos resumido en el cuadro que se inserta a continuación.

A la vista del cuadro, resulta que la actuación tiene un impacto favorable a la Hacienda Municipal de 7.324.395 €, no presentándose balance negativo en ninguno de los años de su desarrollo.

### 6.6.3.7 Conclusiones.

El desarrollo del Plan Parcial del sector SUS G-1 San Julián, presenta un balance global positivo para el Ayuntamiento de Málaga, durante la fase de ejecución de las obras de urbanización y durante la fase de desarrollo de la edificación.

En todo caso, la actividad urbanizadora y edificatoria podrá reportar, al Ayuntamiento de Málaga, según nuestras estimaciones, unos ingresos que podemos evaluar económicamente en 5.285.636,14 €.

La incidencia del desarrollo urbanístico del Plan Parcial en la Hacienda Local Municipal es también favorable y supondrá en la hipótesis más conservadora un diferencial presupuestario a favor del municipio entre ingresos y gastos de 4.726.843,26 €, en el periodo de tiempo que media desde el inicio de la actuación hasta la terminación de las edificaciones.

En consecuencia, y a la vista de las anteriores consideraciones, la actuación objeto de análisis del ámbito del sector Suelo Urbanizable SUS G-1 San Julián, es económicamente sostenible.



## 6.7.- ESTUDIO VIABILIDAD ECONOMICA

### 6.7.1. CRITERIOS GENERALES

Entre las determinaciones que han de contener los Planes Parciales de acuerdo con el *Artículo 19. Contenido documental de los instrumentos de planeamiento* de la LOUA en su apartado a) regla 3ª dice:

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

Con respecto a la LOUA, a falta de desarrollo reglamentario específico de la misma, ha de seguir acudiéndose a los preceptos que subsisten como vigentes en el Reglamento de Planeamiento. En este sentido, el **artículo 63 del R.P.** establece entre los contenidos de los Planes Parciales:

- 1. El Plan Parcial contendrá los documentos precisos para justificar el coste de las obras de urbanización y de implantación de los servicios de acuerdo con las determinaciones contenidas en el artículo 55 de este Reglamento.*
- 2. Si los Planes Parciales desarrollan un Programa de Actuación Urbanística, el estudio económico financiero contendrá las específicas obligaciones que correspondan al adjudicatario del Programa.*
- 3. Cuando con ocasión de la ejecución de un Plan Parcial hayan de realizarse obras que correspondan a los sistemas de la estructura orgánica del Plan General, el estudio económico financiero del Plan Parcial habrá de expresar las puntualizaciones exigidas por el artículo 42.3 de este Reglamento, en orden al señalamiento de la Entidad y Organismo que asuma la financiación de dichas obras. A estos efectos, habrá de tenerse en cuenta que el coste de las obras de urbanización, de interés para el sector o área de actuación, enunciadas en el artículo 122 de la Ley del Suelo, será a cargo de los propietarios del sector o área de actuación.*

El Estudio Económico-Financiero del Plan Parcial pretende analizar la repercusión que sobre el aprovechamiento representa la ejecución completa de la misma y justificar su viabilidad



económica. Por tanto, se llevará a cabo la evaluación económica de los siguientes gastos:

- Gastos de urbanización
- Costes del suelo
- Costes de gestión

#### 6.7.2. EVALUACIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN

El presupuesto de Ejecución Material (PEM) se desglosa, por partidas estimativas, y corresponde a las obras de urbanización interior propias de viales, zonas verdes, infraestructuras y **gastos** urbanísticos, siendo el siguiente:

### **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
<b>TOTAL COSTE DE EJECUCIÓN MATERIAL</b>	<b>11.197.251,51</b>	<b>100,00</b>

### **PRESUPUESTO DE CONTRATA**

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



Por otra parte, se deben asumir los costes de los Convenios y traídas o refuerzo exterior de las redes de infraestructuras, para atender a las nuevas necesidades del Sector, en su proporción, motivo por el cual si debido a ello se hiciesen refuerzos o mejoras de redes superiores a las necesidades del Sector, se tendrá derecho por la entidad promotora del Sector (o de las U.E. correspondientes), a los resarcimientos económicos que correspondan, lo que se certificará por el Ayuntamiento, a solicitud de las entidades promotoras que lleven a cabo su costeamiento, para su presentación a las Compañías correspondientes.

Así mismo, con respecto a otras obras que puedan ser de interés de las Compañías, y que no sean estrictamente de interés para el Sector, se procurará que por parte del Ayuntamiento se incluyan en el Plan Especial de Infraestructuras (PEI) que se está redactando.

Con respecto a la contribución del Sector a los Sistemas Generales del PEIB-4, se estará a lo que resulte, en la misma proporción que el resto de los sectores del Plan General. Y para ello se está llevando a cabo la Aprobación del Plan Especial de Infraestructuras Básicas. Por lo tanto, mientras se aprueba el citado Plan, nosotros debemos poner lo definido en el P.G.O.U. como cantidad máxima a asumir por el Sector **90 €/UA**.

Siendo el aprovechamiento propuesto del sector en este Plan Parcial de 73.884,63 UAS, la valoración máxima de aportación al PEIB-4 sería de 6.649.616,70 €

En cualquier caso, los gastos urbanísticos externos o internos de este Sector se definirán de forma exacta en los correspondientes Proyectos de Urbanización, que es donde se estudiarán cada una de ellas de forma exhaustiva.

Así mismo se estiman los honorarios de planeamiento y proyectos, y las tasas y tributos a abonar por los mismos, así como el conjunto de gastos de gestión y llevanza de las Juntas de Compensación de las U.E., como todos los gastos inherentes a la Reparcelación, escrituras, inscripciones registrales, etc, haciendo propósito en los Proyectos de Bases de Actuación y Estatutos, para la constitución de Junta de Compensación, o en los Convenios de las UE que se gestionen acogiéndose a la modalidad de propietario único, que no se hará mención a costes de indemnización por instalaciones o cultivos existentes, o cualquier coste de lo que se declare incompatible con el planeamiento, que pueda suponer una carga recíproca como mayor coste de urbanización.

Todo esto supone un TOTAL de: **19.621.321,55 €**, desglosado de la siguiente forma:

PRESUPUESTO CONTRATA URBANIZACION	13.324.729,30 €
APORTACION AL PEIB-4 (90€/UA)	6.649.616,70 €
<b>TOTAL</b>	<b>19.974.346,00 €</b>



## 6.7.3. COSTES DE SUELO

Para obtener el coste total del suelo en su estado actual según nos indica la Propiedad de los terrenos, se aplica como valor medio del suelo 180 €/UA:

$$73.478,74 \text{ UAS} \times 180 \text{ €/UA} = \mathbf{13.299.233,40 \text{ €}}$$

## 6.7.4. COSTES DE GESTIÓN

El desarrollo de cualquier actuación urbanística de gestión privada por el sistema de compensación o pública, implica unos gastos de gestión que estimamos en un máximo de un 10% del coste de la urbanización del Sector. Este porcentaje máximo es el establecido por el artículo 129.2 de la LOUA. Esto supondría:

$$10\% \text{ costes urbanización} = \mathbf{1.329.923,34 \text{ €}}$$

Donde se contemplan toda clase de honorarios y gastos de primer establecimiento o anteriores, de Plan Parcial y Proyectos Sectoriales, Proyectos de Urbanización y de Ingenierías, Proyectos de Bases y Estatutos o de Convenios de propietario único, constitución de Juntas de Compensación y llevanza de las mismas, con administración y asesoramiento jurídico y fiscal, Proyectos de Reparcelación e inscripciones en el Registro de la Propiedad de las fincas de resultado, Avaes del 7,00% y los que procedan, Tasas por tramitaciones, pago de control de calidad municipal por laboratorio homologado de las obras de urbanización, etc.

## 6.7.5. COSTES FINANCIEROS

Dada la programación establecida de la ejecución y la capacidad financiera de los promotores o de las JC formadas, se podrán obtener recursos bancarios que se estiman en unas pólizas de circulante evaluadas en un monto de 13.299.233,40 € que al 3% de interés y por 2 años, supondrán un coste de 797.954,00 €, que en su caso podrán estar integrados, o no, en el punto anterior del conjunto de Costes de Gestión.

## 6.7.6. CRITERIOS DE SOLVENCIA FINANCIERA

Los costes a financiar son en exclusiva los referidos a la urbanización y gestión del Sector, habida cuenta de que los miembros actuantes son a su vez los propietarios del suelo.



Como formalización de la iniciativa para el establecimiento del Sistema de Compensación, según lo dispuesto la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, y concordantes, se establecerá ante la administración actuante garantía económica suficiente para el desarrollo de los trabajos, en este caso ante el Ayuntamiento de Málaga, del 7,00% estimado.

#### 6.7.7. RESUMEN GENERAL DE COSTES

Como síntesis de lo expuesto en los apartados anteriores resultan los siguientes costes de desarrollo del sector:

##### RESUMEN GENERAL DE COSTES

Costes obras de urbanización y gastos urbanísticos	13.324.729,30
Aportación al PEIB-4 (90€/UA)	6.296.592,25
Costes compra suelo	13.299.233,40
Costes de Gestión	1.329.923,34
Costes financieros	797.954,00

**TOTAL COSTES** **35.048.432,29**

#### 6.7.8. ANÁLISIS DEL VALOR FINAL

Se evalúan las previsiones de valor de mercado y/o ingresos por la venta del suelo urbanizado resultante, y se compara con los costes, para obtener la comprobación de si el balance de la actuación urbanizadora se encuentra dentro de los parámetros normales de rentabilidad de este tipo de operaciones.

Para ello, según valores de mercado para suelos de este tipo, se tiene en cuenta un valor medio de venta de suelo (en relación con la edificabilidad asignada al mismo) de **735 €/m<sup>2</sup>** edificabilidad

Aplicando repercusiones previsibles para el mercado de la zona, referidos al 90% del aprovechamiento edificatorio:

##### INGRESOS

Superficie sector	227.565,35 m <sup>2</sup>
Edificabilidad neta total	62.014,35 m <sup>2</sup>
Edificabilidad subjetiva (90%)	55.812,92 m <sup>2</sup>
<b>Valoración edificabilidad subjetiva (735€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>41.022.492,53 €</b>



## 6.7.9. BALANCE DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA Y VIABILIDAD ECONÓMICA

Resulta un saldo positivo de la actuación urbanizadora, que representa el **14,56 %** de la inversión a realizar, dentro de los parámetros normales, o generalmente aceptados, de rentabilidad de este tipo de operaciones, con la consideración de los riesgos, en este caso evaluados en medios, que ello comporta, y del análisis de tiempos, así mismo en promedio, donde cualquier incidencia pudiera tener una repercusión significativa en la merma del margen enunciado.

## 6.7.10. IMPACTO EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS DE LA IMPLANTACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y DE LA IMPLANTACIÓN Y PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS NECESARIOS

La ejecución de las propuestas urbanísticas planteadas, y, en concreto, de las dotaciones, infraestructuras y servicios urbanos asociados a las mismas, no conlleva costes de mantenimiento de infraestructuras y dotación de servicios, más allá de los asociados al cumplimiento del mantenimiento hasta la recepción de las redes e infraestructuras por las Compañías suministradoras, con las que se formalizará los correspondientes Convenios de Cesión, y hasta la recepción por el Ayuntamiento de los viales y zonas verdes, de acuerdo a la legislación.

En modo alguno, esas propuestas conllevan costes extraordinarios asociados al sobredimensionamiento de las infraestructuras y servicios urbanos o a otros extremos similares. Considerada en este contexto, la propuesta no requiere exigencias singulares de inversión por parte de las Administraciones afectadas, que excedan de las habituales asociadas al ejercicio de sus competencias y obligaciones.

Todas esas consideraciones son igualmente extensibles a los costes de mantenimiento de las referidas dotaciones, infraestructuras, servicios urbanos, etc., que tampoco requieren inversiones extraordinarias.

No obstante, en el caso de que el Ayuntamiento determine la necesidad de crear Entidades Urbanísticas de Conservación (EUC) en las U.E., se regulará mediante los correspondientes Proyectos de Estatutos donde se fijen las participaciones y contenidos de los propietarios privados, las administraciones y compañías suministradoras, donde en su caso las entidades



promotoras devendrán en conservadoras, trasladándose estas responsabilidades en su proporción a los compradores o adjudicatarios de parcelas finalistas urbanizadas.

## 6.7.11. PROGRAMACIÓN Y PLAZOS

El artículo 13 de la LOUA, y los de la legislación concordante, regula, entre otros aspectos relativos a los Planes Parciales, el contenido sustantivo que éstos deben tener. En concreto, el apartado 3. se refiere textualmente: *"Los Planes Parciales de Ordenación contienen las siguientes determinaciones"*, y en los puntos a), b) c), d) e) y f) las desarrolla. Y así mismo:

- a) El Plan Parcial que establezca la ordenación pormenorizada del área se presentará a tramitación en el plazo máximo de seis meses a partir de la aprobación definitiva del planeamiento general.
- b) El Proyecto de Urbanización e instrumentos de gestión (Proyecto de Urbanización, Proyecto de Reparcelación y Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación) se presentarán a tramitación en el plazo máximo de seis meses a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.
- c) Ejecución de obras de urbanización: Serán ejecutadas en el plazo máximo de cuatro años desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
- d) Plazos de Edificación: Se establece un plazo para solicitar la licencia de edificación de cuatro años a partir del momento en que las parcelas tengan la condición jurídica de solar.

El desarrollo del ámbito será gestionado de forma privada, a través del sistema de actuación por compensación. Quedará adscrito en la programación del Plan General al primer cuatrienio. El desarrollo deberá efectuarse en cada una de las dos Unidades de Ejecución definidas por el Plan Parcial en el Sector, en una única etapa cada una de ellas, no siendo divisible en su desarrollo.

No obstante, y con relación a la ejecución de las obras de urbanización de cada UE, en los Proyectos de Urbanización se podrán fasear, siempre que se justifiquen técnicamente, a los efectos de que determinadas manzanas alcancen la condición de solar, para el otorgamiento de licencias de obra simultánea, con las garantías parciales de simultaneidad que correspondan, y para que al término de las mismas (de las obras de edificación y de urbanización adscritas) se puedan otorgar licencias de utilización (1ª ocupación) y de actividad, ambas por Declaración



responsable, que pueda validarse por el Ayuntamiento, todo lo que debe venir reflejado en los P.U., y también para el levantamiento anticipado de la carga urbanística que se inscriba en las fincas de resultado en el Registro de la Propiedad, con ocasión de la inscripción del Proyecto de Reparcelación de cada U.E.

## RESÚMEN:

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, pendiente de su publicación en Boletines.

Málaga, Febrero 2024



El Arquitecto,  
José Luis Flores Carreño



## 7.- ANEXOS A LA MEMORIA

7.1.- DATOS URBANISTICOS DEL SECTOR

7.2.- JUSTIFICACION DE LA NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD

7.3.- MODO DE EJECUCIÓN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN

7.4.- PREVISION DE POTENCIA NECESARIA PARA EL CONSUMO ELECTRICO DEL SECTOR.

7.5.- JUSTIFICACION DISPONIBILIDAD RECURSOS HIDRICOS Y DEMANDA INFRAESTRUCTURA DEL AGUA

7.6.- JUSTIFICACION ACOMETIDA TELEFONIA

7.7.- JUSTIFICACION ACOMETIDA GAS



## 7.1.- DATOS URBANISTICOS DEL SECTOR

## CUADROS DE CARACTERISTICAS

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	----	----	----	----
<b>TOTALES</b>	<b>227.565,35</b>	<b>0,7082</b>	<b>62.007,20</b>	<b>----</b>	<b>----</b>	<b>----</b>	<b>1,18</b>	<b>73.884,63</b>



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

## ESTUDIO DE APROVECHAMIENTOS

En la Ficha Urbanística del Sector SUS-G.1 "San Julián" en el PGOU, tenemos los siguientes datos de aprovechamiento:

Superficie del Sector:	226.304,00 m <sup>2</sup> s.
Superficie con derecho a aprovechamiento:	226.304,00 m <sup>2</sup> s.
Índice de Edificabilidad:	0,273 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s.
Edificabilidad del Sector:	61.670,62 m <sup>2</sup> t.
Aprovechamiento Medio: (del Área de Reparto AR-SUS-P, Uso Productivo)	0,3030 UAs/m <sup>2</sup> s.
Aprovechamiento Objetivo: (de acuerdo a las cuantías/ usos de la ordenación pormenorizada indicativa)	73.475,10 UAs (100,00 %)
Aprovechamiento Subjetivo:	61.713,10 UAs (83,99 %)
Cesión de 10% de Aprovechamiento:	7.347,51 UAs (10,00 %)
Exceso de Aprovechamiento (restante):	4.414,49 UAs (6,01 %)



En la Ordenación Pormenorizada y determinaciones del presente Plan Parcial, tenemos el siguiente Estudio de Aprovechamientos:

Superficie del Sector (medida):	227.565,35 m <sup>2</sup> s.
Superficie con derecho a aprovechamiento:	227.565,35 m <sup>2</sup> s.
Índice de Edificabilidad:	0,2725 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s.
Edificabilidad máxima del Sector:	62.014,35 m <sup>2</sup> t.
Aprovechamiento Medio: (del Área de Reparto AR-SUS-P, Uso Productivo)	0,3030 UAs/m <sup>2</sup> s.
Aprovechamiento Medio: (del sector SUS G-1)	0,3247 UAs/m <sup>2</sup> s.
Aprovechamiento Objetivo: (de acuerdo a las cuantías/usos de la ordenación pormenorizada adoptada, con el mantenimiento de los coeficientes de ponderación del PGOU)	73.478,74 UAs (100,00 %)
Aprovechamiento Subjetivo:	62.057,07 UAs (83,99 %)
Cesión de 10% de Aprovechamiento:	7.388,46 UAs (10,00 %)
Exceso de Aprovechamiento:	4.439,10 UAs (6,01 %)

## 7.2.- JUSTIFICACION DE LA NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD

Se incluyen los impresos debidamente rellenos, sobre el cumplimiento de las medidas sectoriales sobre supresión de barreras arquitectónicas.

Con ello se justifica la adecuación de los espacios públicos peatonales a las Normas Técnicas para la Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte, de la Junta de Andalucía.

ANEXO: Impreso oficial.



**JUNTA DE ANDALUCÍA**

**CONSEJERÍA PARA LA IGUALDAD Y BIENESTAR SOCIAL**  
Dirección General de Personas con Discapacidad

**Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.**

BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009

Corrección de errores. BOJA nº 219, de 10 de noviembre de 2009

**DATOS GENERALES**  
**FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS\***



\* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA num. 12, de 19 de enero).



Apartados:

(Página 2 de 42)

ANEXO I

DATOS GENERALES	
DOCUMENTACIÓN	
TEXTO REFUNDIDO MODIFICADO DE PLAN PARCIAL DE ORDENACION	
ACTUACIÓN	
ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES	
USO EMPRESARIAL, PRODUCTIVO Y COMERCIAL	
DOTACIONES	NÚMERO
Aforo (número de personas)	
Número de asientos	
Supertide	
Accesos	
Ascensores	
Rampas	
Alojamientos	
Núcleos de aseos	
Aseos aislados	
Núcleos de duchas	
Duchas aisladas	
Núcleos de vestuarios	
Vestuarios aislados	
Probadores	
Plazas de aparcamientos	
Plantas	
Puestos de personas con discapacidad (sólo en el supuesto de centros de enseñanza reglada de educación especial)	
LOCALIZACIÓN	
SUS-G.1 "San Julián"	
TITULARIDAD	
PERSONA/S PROMOTORA/S	
AUTOCARES HERMANOS RIOS S.L. URBANIZACIONES Y JARDINES S.L.	
PROYECTISTA/S	
ARQUITECTO: JOSE LUIS FLORES CARREÑO	





Apartados:

(Página 4 de 42)

ANEXO I

## FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO\*

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO
<p><u>Descripción de los materiales utilizados</u></p> <p><u>Pavimentos de itinerarios accesibles</u> Material: BALSOSAS HIDRAULICAS ANTIDESLIZANTES Color: A DEFINIR POR LA D.F. Resbaladicidad:</p> <p><u>Pavimentos de rampas</u> Material: BALSOSAS HIDRAULICAS ANTIDESLIZANTES Color: A DEFINIR POR LA D.F. Resbaladicidad:</p> <p><u>Pavimentos de escaleras</u> Material: Color: Resbaladicidad:</p> <p><u>Carriles reservados para el tránsito de bicicletas</u> Material: HORMIGON IN SITU PULIDO Color: A DEFINIR POR LA D.F.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Se cumplen todas las condiciones de la normativa aplicable relativas a las características de los materiales empleados y la construcción de los itinerarios en los espacios urbanos. Todos aquellos elementos de equipamiento e instalaciones y el mobiliario urbano (teléfonos, ascensores, escaleras mecánicas...) cuya fabricación no depende de las personas proyectistas, deberán cumplir las condiciones de diseño que serán comprobadas por la dirección facultativa de las obras, en su caso, y acreditadas por la empresa fabricante.</p> <p><input type="checkbox"/> No se cumple alguna de las condiciones constructivas, de los materiales o del equipamiento, lo que se justifica en las observaciones de la presente Ficha justificativa integrada en el proyecto o documentación técnica.</p>

\* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA núm. 12, de 19 de enero).

Ficha I-1-



Apartados:

(Página 5 de 42)

ANEXO I

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO					
ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES					
NORMATIVA	O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA	
<b>CONDICIONES GENERALES.</b> (Rgto. art. 15, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 46)					
Ancho mínimo	≥ 1,80 m (1)	≥ 1,50 m	3,50	3,50	
Pendiente longitudinal	≤ 6,00 %	--	--	< 6,00%	
Pendiente transversal	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	< 2,00%	< 2,00%	
Altura libre	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	--	--	
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados).	--	≤ 0,12 m	--	12 cms	
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	<input checked="" type="checkbox"/> En itinerarios peatonales	Ø ≤ 0,01 m	--	--	1,00 cm
	<input type="checkbox"/> En calzadas	Ø ≤ 0,025 m	--	--	--
Iluminación homogénea	≥ 20 luxes	--	--	>20	
(1) Excepcionalmente, en zonas urbanas consolidadas se permite un ancho ≥ 1,50 m, con las condiciones previstas en la normativa autonómica.					
<b>VADOS PARA PASO DE PEATONES</b> (Rgto art.16, Orden VIV/561/2010 arts. 20,45 y 46)					
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	<input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,00 m	≤ 10,00 %	≤ 8,00 %	< 8,00%	< 8,00%
	<input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,50 m	≤ 8,00 %	≤ 6,00 %	< 8,00%	< 6,00%
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	< 2,00%	< 2,00%	
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)	≥ 1,80 m	≥ 1,80 m	> 0,90	> 0,90	
Anchura franja señalizadora pavimento táctil	= 0,60 m	= Longitud de vado	1,00-1,20	1,00	
Rebaje con la calzada	0,00 cm	0,00 cm	--	--	
<b>VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS</b> (Rgto art.16, Orden VIV/561/2010 arts. 13,19,45 y 46)					
Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m	= itinerario peatonal	≤ 8,00 %	< 8,00%	< 8,00%	
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m	--	≤ 6,00 %	--	< 6,00%	
Pendiente transversal	= itinerario peatonal	≤ 2,00 %	< 2,00%	< 2,00%	
<b>PASOS DE PEATONES</b> (Rgto art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 21, 45 y 46)					
Anchura (zona libre enrasada con la calzada)	≥ Vado de peatones	≥ Vado de peatones	--	--	
<input type="checkbox"/> Pendiente vado 10% ≥ P > 8%. Ampliación paso peatones.	≥ 0,90 m	--	--	--	
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= 0,80 m	--	> 0,90
		Longitud	= Hasta línea fachada o 4 m	--	> 2,00
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Anchura	= 0,60 m	--	> 0,90
		Longitud	= Encuentro calzada-vado o zona peatonal	--	> 2,00
<b>ISLETAS</b> (Rgto art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 22, 45 y 46)					
Anchura	≥ Paso peatones	≥ 1,80 m	--	--	
Fondo	≥ 1,50 m	≥ 1,20 m	1,50	1,50	
Espacio libre	--	--	--	--	
Señalización en la acera	Nivel calzada (2-4 cm)	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,40 m	--	--
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	--	--
	Nivel acerado	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,60 m	--	--
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	--	--

Ficha I-2-



Apartados:

(Página 6 de 42)

ANEXO I

<b>PUENTES Y PASARELAS</b> (Rgto art. 19, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 30)				
En los pasos elevados se complementan las escaleras con rampas o ascensores				
Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m	
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %	
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	
Iluminación permanente y uniforme		≥ 20 lux	--	
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	--	= hin. peatonal	
	Longitud	--	= 0,60 m	
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m	≥ 0,90 m	
		≥ 1,10 m (1)	≥ 1,10 m (1)	
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m				
Pasamanos. Ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura	0,65m y 0,75 m	0,65 m y 0,75 m	
		0,95 m y 1,05 m	0,90 m y 1,10 m	
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	
Separación entre pasamanos y paramentos		≥ 0,04 m.	≥ 0,04 m.	
Prolongación de pasamanos al final de cada tramo		= 0,30 m	--	
<b>PASOS SUBTERRÁNEOS</b> (Rgto art. 20, Orden VIV/561/2010 art. 5)				
En los pasos subterráneos se complementan las escaleras con rampas, ascensores.				
Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m	
Altura libre en pasos subterráneos		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %	
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	
Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos		≥ 20 lux	≥ 200 lux	
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	--	= hin. peatonal	
	Longitud	--	= 0,60 m	
<b>ESCALERAS</b> (Rgto art. 23, Orden VIV/561/2010 arts. 15, 30 y 46)				
Directriz	<input checked="" type="checkbox"/> Trazado recto			
	<input type="checkbox"/> Generatriz curva. Radio	--	R ≥ 50 m	
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio		3 ≤ N ≤ 12	N ≤ 10	
Peldaños	Huella	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m	
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)	≤ 0,16 m	≤ 0,16 m	
	Relación huella / contrahuella	0,54 ≤ 2C+H ≤ 0,70	--	
	Ángulo huella / contrahuella	75° ≤ α ≤ 90°	--	
	Anchura banda señalización a 3 cm. del borde	= 0,05 m	--	
Ancho libre		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	
Ancho mesetas		≥ Ancho escalera	≥ Ancho escalera	
Fondo mesetas		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de escalera		--	≥ 1,50 m	
Círculo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas		--	≥ 1,20 m	
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura escalera	= Anchura escalera	
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m	
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m	≥ 0,90 m	
		≥ 1,10 m (1)	≥ 1,10 m (1)	
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m				

Ficha I-3-



Apartados:

(Página 7 de 42)

ANEXO I

Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.		Altura	0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m		
Diámetro del pasamanos			De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m		
Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques			≥ 0,30 m	--		
En escaleras de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.						
<b>ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rgto art. 24, Orden VIV/561/2010 arts. 16, 17 y 46)</b>						
Ascensores	Espacio colindante libre de obstáculos		Ø ≥ 1,50 m	--		
	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Anchura puerta	--		
		Longitud	= 1,20 m	--		
	Altura de la botonera exterior			De 0,70 m a 1,20 m	--	
	Espacio entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior			≥ 0,035 m	--	
	Precisión de nivelación			≥ 0,02 m	--	
	Puerta. Dimensión del hueco de paso libre			≥ 1,00 m	--	
Dimensiones mínimas interiores de la cabina	<input type="checkbox"/> Una puerta		1,10 x 1,40 m	--		
	<input type="checkbox"/> Dos puertas enfrentadas		1,10 x 1,40 m	--		
	<input type="checkbox"/> Dos puertas en ángulo		1,40 x 1,40 m	--		
Tapices rodantes	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho tapiz	--		
		Longitud	= 1,20 m	--		
Escaleras mecánicas	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho escaleras	--		
		Longitud	= 1,20 m	--		
<b>RAMPAS (Rgto art. 22, Orden VIV/561/2010 arts. 14, 30 y 46)</b>						
Se consideran rampas los planos inclinados con pendientes > 6% o desnivel > 0,20 m.						
Radio en el caso de rampas de generatriz curva			--	R ≥ 50 m		
Anchura libre			≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		
Longitud de tramos sin descansillos (1)			≤ 10,00 m	≤ 9,00 m		
Pendiente longitudinal (1)	Tramos de longitud ≤ 3,00 m		≤ 10,00 %	≤ 10,00 %		
	Tramos de longitud > 3,00 m y ≤ 6,00 m		≤ 8,00 %	≤ 8,00 %		
	Tramos de longitud > 6,00 m		≤ 8,00 %	≤ 6,00 %		
(1) En la columna O. VIV/561/2010 se mide en verdadera magnitud y en la columna DEC.293/2009 (RGTO) en proyección horizontal						
Pendiente transversal			≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		
Ancho de mesetas			Ancho de rampa	Ancho de rampa		
Fondo de mesetas y zonas de desembarque	<input type="checkbox"/> Sin cambio de dirección		≥ 1,50 m	≥ 1,50 m		
	<input type="checkbox"/> Con cambio de dirección		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura		= Anchura rampa	= Anchura meseta		
	Longitud		= 1,20 m	= 0,60 m		
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura (1)		≥ 0,90 m	≥ 0,90 m		
			≥ 1,10 m	≥ 1,10 m		
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m						
Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.		Altura	0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m		
Diámetro del pasamanos			De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m		
Prolongación de pasamanos en cada tramo			≥ 0,30 m	≥ 0,30 m		
En rampas de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.						

Ficha I-4-



Apartados:

(Página 8 de 42)

ANEXO I

<p><b>FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO</b> <b>EDIFICACIONES DE ASEOS DE USO PÚBLICO</b></p> <p>Se debe rellenar el apartado correspondiente de la Ficha justificativa II. Edificios, establecimientos o instalaciones</p>
--

<p><b>FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO</b> <b>OBRAS E INSTALACIONES</b></p>					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
<p><b>OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VÍA PÚBLICA (Rgto art. 27, Orden VIV/561/2010 arts. 30, 39 y 46)</b></p>					
Vallas	Separación a la zona a señalizar	--	≥ 0,50 m		
	Altura	--	≥ 0,90 m		
Andamios o estabilizadores de fachadas con túneles inferiores	Altura del pasamano continuo	≥ 0,90 m	--		
	Anchura libre de obstáculos	≥ 1,80 m	≥ 0,90 m		
	Altura libre de obstáculos	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
Señalización	<input type="checkbox"/> Si invade itinerario peatonal accesible, franja de pav. táctil indicador direccional provisional. Ancho		= 0,40 m	--	
	Distancia entre señalizaciones luminosas de advertencia en el vallado		≤ 50 m	--	
	<input type="checkbox"/> Contenedores de obras	Anchura franja pintura reflectante contorno superior	--	≥ 0,10 m	

<p><b>FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO</b> <b>ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS</b></p>					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
<p><b>RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS (Rgto art. 30, Orden VIV/561/2010 arts. 35 y 43)</b></p>					
Dotación de aparcamientos accesibles		1 de cada 40 o fracción	1 cada 40 o fracción	15	
Dimensiones	Batería o diagonal	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT (1)	--		
	Línea	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT (1)	--	15	
	<p>(1) ZT: Zona de transferencia:                      - Zona de transferencia de aparcamientos en batería o en diagonal. Zona lateral de ancho ≥ 1,50 m y longitud igual a la de la plaza.                      - Zona de transferencia de aparcamientos en línea. Zona trasera de anchura igual a la de la plaza y longitud ≥ 1,50 m                      Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas</p>				

<p><b>FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO</b> <b>PARQUES, JARDINES, PLAZAS Y ESPACIOS PÚBLICOS</b></p>					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
<p><b>REQUISITOS GENERALES (Rgto arts. 34 y 56 Orden VIV/561/2010 arts. 7 y 26 )</b></p>					
<p>Los caminos y sendas reúnen las condiciones generales para itinerarios peatonales (ver cuadro correspondiente), y además:</p>					
Compactación de tierras		90 % Proctor modif.	90 % Proctor modif.		a justificar en P.U.
Altura libre de obstáculos		--	≥ 2,20 m		a justificar en P.U.
Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal		--	De 0,90 a 1,20 m		a justificar en P.U.

Ficha I-5-



Apartados:

(Página 9 de 42)

ANEXO I

Zonas de descanso	Distancia entre zonas		≤ 50,00 m	≤ 50,00 m	a justificar en P.U.
	Dotación	Banco	Obligatorio	Obligatorio	a justificar en P.U.
		Espacio libre	Ø ≥ 1,50 m a un lado	0,90 m x 1,20 m	
Rejillas	Resalte máximo		--	Enrasadas	a justificar en P.U.
	Orificios en áreas de uso peatonal		Ø ≥ 0,01 m	--	a justificar en P.U.
	Orificios en calzadas		Ø ≥ 0,025 m	--	a justificar en P.U.
	Distancia a paso de peatones		≥ 0,50 m	--	a justificar en P.U.

**SECTORES DE JUEGOS**

Los sectores de juegos están conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales, y cumplen:

Mesas de juegos accesibles	Anchura del plano de trabajo		≥ 0,80 m	--	a justificar en P.U.
	Altura		≤ 0,85 m	--	a justificar en P.U.
	Espacio libre inferior	Alto	≥ 0,70 m	--	a justificar en P.U.
		Ancho	≥ 0,80 m	--	a justificar en P.U.
		Fondo	≥ 0,50 m	--	a justificar en P.U.
Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)			Ø ≥ 1,50 m	--	a justificar en P.U.

<b>FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO</b>					
<b>PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL</b>					
<b>NORMATIVA</b>		<b>O. VIV/56/120/10</b>	<b>DEC. 293/2009 (Rgto)</b>	<b>ORDENANZA</b>	<b>DOC. TÉCNICA</b>
<b>PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL</b>					
Itinerarios accesibles sobre la arena de la playa					
Itinerario accesible desde todo punto accesible de la playa hasta la orilla	Superficie horizontal al final del itinerario		≥ 1,80 x 2,50 m	≥ 1,50 x 2,30 m	
	Anchura libre de itinerario		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m	
	Pendiente	Longitudinal	≤ 6,00 %	≤ 6,00 %	
		Transversal	≤ 2,00 %	≤ 1,00 %	

<b>FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO</b>					
<b>MOBILIARIO URBANO</b>					
<b>NORMATIVA</b>		<b>O. VIV/56/120/10</b>	<b>DEC. 293/2009 (Rgto)</b>	<b>ORDENANZA</b>	<b>DOC. TÉCNICA</b>
<b>MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN</b>					
Altura del borde inferior de elementos volados (señales, iluminación...)			≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	a justificar en P.U.
Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano			≤ 0,15 m	--	a justificar en P.U.
Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)			--	≥ 1,60 m	a justificar en P.U.
Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada			≥ 0,40 m	--	a justificar en P.U.
Kioscos y puestos comerciales	Altura de tramo de mostrador adaptado		De 0,70 m a 0,75 m	De 0,70 m a 0,80 m	
	Longitud de tramo de mostrador adaptado		≥ 0,80 m	≥ 0,80 m	
	Altura de elementos salientes (toldos...)		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	
	Altura información básica		--	De 1,45 m a 1,75 m	
Semáforos	Pulsador	Altura	De 0,90 m a 1,20 m	De 0,90 m a 1,20 m	
		Distancia al límite de paso peatones	≤ 1,50 m	--	
		Diámetro pulsador	≥ 0,04 m	--	

Ficha I-6-



Apartados:

(Página 10 de 42)

ANEXO I

Máquinas expendedoras e informativas, cajeros automáticos, teléfonos públicos y otros elementos.	Espacio frontal sin invadir itinerario peatonal		$\varnothing \geq 1,50$ m	--	a justificar en P.U.	
	Altura dispositivos manipulables		De 0,70 m a 1,20 m	$\leq 1,20$ m	a justificar en P.U.	
	Altura pantalla		De 1,00 m a 1,40 m	--	a justificar en P.U.	
	Inclinación pantalla		Entre 15 y 30°	--	a justificar en P.U.	
	Repisa en teléfonos públicos. Altura hueco libre bajo la misma.		--	$\leq 0,80$ m	a justificar en P.U.	
Papeleras y buzones	Altura boca papeleras		De 0,70 m a 0,90 m	De 0,70 m a 1,20 m	a justificar en P.U.	
	Altura boca buzón		--	De 0,70 m a 1,20 m	a justificar en P.U.	
Fuentes bebederas	Altura caño o grifo		De 0,80 m a 0,90 m	--	a justificar en P.U.	
	Área utilización libre obstáculos		$\varnothing \geq 1,50$ m	--	a justificar en P.U.	
	Anchura franja pavimento circundante		--	$\geq 0,50$ m	a justificar en P.U.	
Cabinas de aseo público accesibles	Dotación de aseos públicos accesibles (en el caso de que existan)		1 de cada 10 o fracción	--		
	Espacio libre no barrido por las puertas		$\varnothing \geq 1,50$ m	--		
	Anchura libre de hueco de paso		$\geq 0,80$ m	--		
	Altura interior de cabina		$\geq 2,20$ m	--		
	Altura del lavabo (sin pedestal)		$\leq 0,85$ m	--		
	Inodoro	Espacio lateral libre al inodoro		$\geq 0,80$ m	--	
		Altura del inodoro		De 0,45 m a 0,50 m	--	
		Barras de apoyo	Altura	De 0,70 m a 0,75 m	--	
	Longitud		$\geq 0,70$ m	--		
	Altura de mecanismos		$\leq 0,95$ m	--		
Ducha	Altura del asiento (40 x 40 cm.)		De 0,45 m a 0,50 m	--		
	Espacio lateral transferencia		$\geq 0,80$ m	--		
Bancos accesibles	Dotación mínima		1 de cada 5 o fracción	1 cada 10 o fracción	a justificar en P.U.	
	Altura asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,43 m a 0,46 m	a justificar en P.U.	
	Profundidad asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,40 m a 0,45 m	a justificar en P.U.	
	Altura Respaldo		$\geq 0,40$ m	De 0,40 m a 0,50 m	a justificar en P.U.	
	Altura de reposabrazos respecto del asiento		--	De 0,18 m a 0,20 m	a justificar en P.U.	
	Ángulo inclinación asiento-respaldo		--	$\leq 105^\circ$	a justificar en P.U.	
	Dimensión soporte región lumbar		--	$\geq 15$ cm.	a justificar en P.U.	
	Espacio libre al lado del banco		$\varnothing \geq 1,50$ m a un lado	$\geq 0,80 \times 1,20$ m	a justificar en P.U.	
	Espacio libre en el frontal del banco		$\geq 0,60$ m	--	a justificar en P.U.	
Bolardos (1)	Separación entre bolardos		--	$\geq 1,20$ m		
	Diámetro		$\geq 0,10$ m	--		
	Altura		De 0,75 m a 0,90 m	$\geq 0,70$ m		
(1) Sin cadenas. Señalizados con una franja reflectante en coronación y en el tramo superior del fuste.						
Paradas de autobuses (2)	Altura información básica		--	De 1,45 m a 1,75 m		
	Altura libre bajo la marquesina		--	$\geq 2,20$ m		
	(2) Cumplirán además con lo dispuesto en el R.D. 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.					
Contenedores de residuos	Enterrados	Altura de boca		De 0,70 a 0,90 m	--	
		Altura parte inferior boca		$\leq 1,40$ m	--	
	No enterrados	Altura de elementos manipulables		$\leq 0,90$ m	--	

Ficha I-7-



Apartados:

(Página 11 de 42)

ANEXO I

OBSERVACIONES
Todos los elementos de jardinería, juegos de niños, mobiliario urbano, etc, se definirán y justificarán en el Proyecto de Urbanización.

DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA
<input checked="" type="checkbox"/> Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.
<input type="checkbox"/> Se trata de una actuación a realizar en un espacio público, infraestructura o urbanización existente y no se puede cumplir alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento las disposiciones.
<input type="checkbox"/> En el apartado "Observaciones" de la presente Ficha justificativa se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados de cada normativa que resultan de imposible cumplimiento y, en su caso, las soluciones que se propone adoptar. Todo ello se fundamenta en la documentación gráfica pertinente que acompaña a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizan e identifican los parámetros o prescripciones que no se pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas.
<input type="checkbox"/> En cualquier caso, aún cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para lo cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad. No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinadas exigencias no exime del cumplimiento del resto, de cuya consideración la presente Ficha justificativa es documento acreditativo.

Ficha I-8-



### 7.3.- MODO DE EJECUCIÓN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN.

El Modo de Ejecución de las DOS Unidades de Ejecución del Sector será el del Sistema de COMPENSACIÓN, de acuerdo a lo preceptuado en la Ficha Urbanística del PGOU, mediante la constitución de sendas Juntas de Compensación, para la que ya se encuentra presentado el Proyecto de Bases de Actuación y Estatutos.

Las obras de urbanización deberán realizarse en el plazo de cuatro años, desde la aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización, el cual se encuentra actualmente en redacción, junto con el Proyecto de Reparcelación.

#### PUNTO A.

COMPROMISOS ENTRE URBANIZADOR, AYUNTAMIENTO Y FUTUROS PROPIETARIOS, EN ORDEN A LOS PLAZOS DE EJECUCIÓN, CONSTRUCCIONES COMUNES, CONSERVACIÓN, ETC.

Las obligaciones a asumir por los propietarios del suelo del Sector, actuales o futuros que puedan devenir, son las siguientes:

- Cesión gratuita al municipio de los terrenos destinados a viales, parques y jardines públicos, áreas de juego, y demás suelos y servicios de dotaciones de carácter público.
- Construcción de la red viaria completa de la zona de actuación, con las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica, redes de saneamiento y pluviales, alumbrado público y demás servicios convenidos.
- Establecimientos de convenios con las Compañías suministradoras para las acometidas externas de servicios, y extensión de las redes hasta el Sector, en su cuota parte correspondiente, o bien a través del Plan de Infraestructuras y Sistemas Generales del PGOU y Ayuntamiento.
- Cesión gratuita al Ayuntamiento del 10% de aprovechamiento urbanizado, en las localizaciones que se acuerden, o bien su sustitución a metálico, mediante monetarización, dado que en un suelo Productivo no puede destinarse al Patrimonio para VPO.
- Constituir la Junta de Compensación y presentar los Proyectos de Urbanización y de Reparcelación en los plazos legales establecidos, con la cumplimentación así mismo de las obras de urbanización en sus plazos, no obstante se puedan habilitar fases de



obra en el Proyecto correspondiente, que podrán ser recepcionadas de forma independiente y sucesiva.

- Conservación de las obras de urbanización e infraestructuras, hasta su recepción total o parcial (por fases), incluso recepciones de Compañías por servicios, etc., haciendo partícipes de la conservación a los nuevos titulares que devengan de la Reparcelación y transmisiones que se vayan haciendo.

## **PUNTO B.**

### **GARANTÍAS DEL CUMPLIMIENTO DE COMPROMISOS.**

Para la garantía del cumplimiento de compromisos anteriores, se establecen las siguientes, de acuerdo a la legislación urbanística:

- Anotación de la afección de las fincas, al Sistema de Compensación, en el Registro de la Propiedad.
- Aportación de las garantías económicas que la legislación determina.

## **PUNTO C.**

### **MEDIOS ECONOMICOS DE LOS PROMOTORES.**

La titularidad de los terrenos corresponde a los promotores y propietarios del Sector, sirviendo los mismos de garantía de desarrollo.

También, a nivel de Junta de Compensación, en su momento se podrá proponer, en su caso, la incorporación de empresa urbanizadora, que pudiera estar interesada en ejecutar las obras mediante la adjudicación de parcela resultante, en nombre de la totalidad o de parte de los propietarios.

## **PUNTO D.**

### **SOLICITUDES DE INFORMES SECTORIALES, CONVENIOS, ACOMETIDAS, ETC.**

En el curso de la tramitación del Expediente del inicial Plan Parcial, ante la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento, se llevó a cabo las solicitudes de Informes Sectoriales a los diferentes Organismos (en este caso Carreteras-Fomento por la MA-20, Aena-Aviación Civil por Aeropuerto y Cultura por arqueología), e Informes a las Compañías suministradoras de acometidas.

En este Plan Parcial, se da respuesta a cada uno de esos Informes, resolviendo las incidencias reflejadas en dichos informes. (ver anexo Cumplimiento Informes Sectoriales)



#### 7.4.- PREVISION DE POTENCIA NECESARIA PARA EL CONSUMO ELECTRICO DEL SECTOR

Se ha solicitado a la compañía suministradora ENDESA los nuevos puntos suministros para las dos Unidades de Ejecución planteadas en este Plan Parcial

Entendemos que dichos suministros, vendrán de la conexión con la subestación de La Cizaña y trascurrirá por el Camino de Guadalmar, desde el cual se hará un punto de suministro para la UE-01 y bordeando la rotonda del Decathlon se dará el punto de suministro para la UE-02. (ver propuesta planos MT)

Se adjunta impreso de nueva solicitud de suministros para sendas Unidades de Ejecución de fecha enero de 2023, así como el informe anterior que emitió Endesa en el año 2011



PETICIÓN DE SUMINISTRO		PRESOLICITUD		
<b>SOLICITANTE</b> (Promotor, Constructor, Industrial, Organismo Oficial, particular, etc.)				
<b>Razón social / Nombre:</b>	RIOS INNOVACION MALAGA 18 S.L.	<b>CIF/NIF:</b> A-29128808		
<b>Dirección</b>	Vía: C/ EMILIO HURTADO	<b>Nº:</b> 14-16 <b>Piso:</b>		
<b>Población:</b>	MALAGA	<b>C.P.:</b> 29004 <b>Provincia:</b> MALAGA		
<b>Teléfono contacto:</b>		<b>Correo electrónico<sup>(1)</sup>:</b> cristobal@riosautocares.com		
<b>Persona de contacto:</b>	CRISTOBAL RIOS VILLA			
<small>(<sup>1</sup>) Para agilizar el envío de las condiciones técnico económicas o cualquier comunicación asociada, rogamos nos indique su correo electrónico. Este dato no será utilizado para otro propósito.</small>				
<b>REPRESENTANTE (SI EXISTE<sup>2</sup>)</b> . (Empresa instaladora, Ingeniería, Asesoría Energética, Comercializadora, etc.)				
<b>Razón social / Nombre:</b>	JOSE LUIS FLORES CARREÑO	<b>CIF/NIF:</b> 33368894B		
<b>Dirección</b>	Vía: C/ SIERRA DE GRAZALEMA	<b>Nº:</b> 35 <b>Piso:</b> 7-2B		
<b>Población:</b>	MALAGA	<b>C.P.:</b> 29016 <b>Provincia:</b> MALAGA		
<b>Teléfono contacto:</b>	655907272	<b>Correo electrónico<sup>(1)</sup>:</b> joseluisflores@coamalaga.es		
<b>Persona de contacto:</b>				
<small>(<sup>2</sup>) En caso de que el solicitante realice la petición a través de un representante, se deberá adjuntar el documento de autorización firmado por el solicitante.</small>				
<b>DATOS DE LA PETICIÓN DE SUMINISTRO</b>				
<b>TIPO DE PETICIÓN:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Nuevo suministro <input type="checkbox"/> Ampliación de potencia <input type="checkbox"/> Provisional de obras / Eventual			
<b>Potencia Solicitada (kW):</b>	8.381	<b>Tensión Solicitada:</b> MT <b>Nivel de tensión solicitada:</b>		
<b>DIRECCIÓN PETICIÓN DE SUMINISTRO</b>				
<b>Dirección</b>	Vía: SECTOR SUS G1. SAN JULIAN	<b>Nº:</b> <b>Piso:</b>		
<b>Población:</b>	MALAGA	<b>C.P.:</b> 29004 <b>Provincia:</b> MALAGA		
<b>Aclarador:</b>				
<small>(*) Cordenadas UTM Huso: x: y:</small>				
<b>USO DE LA FINCA:</b>	<input type="checkbox"/> Local Comercial <input type="checkbox"/> Industria <input type="checkbox"/> Urbaniz. Residencial <input type="checkbox"/> Parcela <input type="checkbox"/> Otros <input type="checkbox"/> Inmueble Viviendas <input type="checkbox"/> Edificio Comercial <input type="checkbox"/> Polígonos <input type="checkbox"/> Vehículo Eléctrico <input type="checkbox"/> Bombeo <input type="checkbox"/> Viv. Unifamiliares <input type="checkbox"/> Edificio Oficinas <input checked="" type="checkbox"/> Urbaniz. Indust. <input type="checkbox"/> Alumbr. Público <input type="checkbox"/> Edificio Público			
<b>ESTRUCTURA DE LA FINCA</b>				
<b>Desglose por finca:</b>	<b>Nº</b>	<b>Superficie (m2)</b>	<b>P. Unit (kW)</b>	<b>P. Total (kW)</b>
Viviendas electrif. básica (≤ 160 m2):				
(**) Viviendas electrif. elevada (> 160 m2):				
Locales comerciales/oficinas/industriales:				
Plazas totales de aparcamiento:				
(***) Plazas recarga de vehículo eléctrico:				
¿Se va a instalar Sistema de Protección de la línea gral. de alimentación (SPL)?:				SI / NO
<b>Servicios Generales:</b>				
Ascensor:				
Escalera (kW):				
Garajes:				
Otros (kW):				
<b>Nº DE ESCALERAS:</b>	<b>Nº DE PLANTAS:</b>	<b>Nº DE PISOS POR PLANTA:</b>		
Si su petición es sobre inmueble existente ¿Es necesario reformar la centralización de contadores existente? <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> NS/NC				
¿El solicitante será quién finalmente formalice el contrato de suministro con su Comercializadora? <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> NS/NC				
<small>Este formulario deberá imprimirse a doble cara, o en su defecto, deberán graparse las dos hojas.</small>				
Declaro bajo mi responsabilidad, a efectos de solicitud de suministro eléctrico en la dirección arriba indicada, que tengo interés legítimo para efectuar la presente solicitud puesto que dispongo del título suficiente en relación a la propiedad o posesión de la finca, representación del titular de la finca, expectativa de adquirir la propiedad o el alquiler, etc. Esta manifestación es fiel y auténtica, y asumo las responsabilidades legales de toda falsedad u omisión, con total indemnidad para la empresa distribuidora.				
<b>Razón Social / Nombre:</b> JOSE LUIS FLORES CARREÑO				
<b>Firma Solicitante/Representante debidamente acreditado:</b>				
FLORES CARREÑO    Firmado digitalmente por FLORES CARREÑO JOSE LUIS - 33368894B JOSE LUIS - 33368894B    Fecha: 2023.01.16 20:08:11 +01'00'				
<b>Fecha:</b> 11 Enero 2023				
<small>26/10/2020 Versión V2</small>				



INTERNAL

PETICIÓN DE SUMINISTRO	
<b>ANEXO</b>	
<b>OBSERVACIONES</b>	
<p>Este sector tuvo una petición de suministro en el año 2011 con nº de referencia de solicitud: MA1008 SMNS80046                      Se adjunta copia de la contestación que Endesa emitió al solicitante (antiguo promotor) que hizo la petición en su día.                      La nueva petición de suministro se debe a que el sector lo hemos dividido en dos Unidades de Ejecución y la gerencia de urbanismo de Málaga nos ha pedido que solicitemos suministro independiente para ambas unidades de ejecución.                      Los datos de usos y demandas eléctricas son los mismos que la petición inicial                      Se adjuntan planos de ubicación y de las unidades de ejecución en las que se ha dividido el sector, con los cuadros de superficies y usos.</p>	
<p>NOTAS:</p> <p>(*) El cliente debe aportar plano parcelario con la ubicación del suministro o coordenadas UTM, si éste no se encuentra en suelo urbano con nombre de calle y número conocidos.</p> <p>(**) A las viviendas con previsión de aire acondicionado o calefacción eléctrica y a las viviendas unifamiliares con instalación de recarga para vehículo eléctrico les corresponde electrificación elevada independientemente de su superficie.</p> <p>(***) El nº mín. de plazas de recarga VE será del 10% del total en aparcamientos en régimen de propiedad horizontal y de 1 por cada 40 plazas en aparcamientos colectivos de cualquier otro tipo. La Potencia unitaria mínima debe ser de 3,68 kW.</p> <p>(****) Si se trata de un suministro eventual, se deberá facilitar la fecha de inicio y final de necesidad del suministro</p>	
<b>DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA LA APERTURA DE SOLICITUDES DE SUMINISTRO</b>	
<b>- EL PRESENTE FORMULARIO CUMPLIMENTADO</b>	
<p>Si se trata de suministros eventuales o provisionales de obra, o cuando no es posible identificar la dirección del suministro por población, nombre de calle y número de portal o la calle es de nueva urbanización:</p> <p style="text-align: center;"><b>- PLANO DE SITUACIÓN DEL SUMINISTRO</b></p>	
<p>Si es una petición de "ampliación de potencia" o ha existido un suministro previamente:</p> <p style="text-align: center;"><b>- NUMERO DE CUPS</b></p>	
<p>Si la solicitud está dentro del intervalo de potencia entre 90 y 100kW, o para PROMOCIONES DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES, INMUEBLES DE VIVIENDAS O MIXTAS, o para URBANIZACIONES DE POLÍGONOS INDUSTRIALES O RESIDENCIALES:</p> <p style="text-align: center;"><b>- PLANO DE PLANTA Y DISTRIBUCIÓN DE LAS PARCELAS</b> en el que se identifiquen claramente pisos, locales y potencias de forma que se pueda validar la previsión de cargas. En urbanizaciones de polígonos, opcionalmente con propuesta de ubicación de los centros de transformación.</p>	
<p>Si el solicitante realiza la petición a través de un representante:</p> <p style="text-align: center;"><b>- DOCUMENTO ACREDITATIVO DE LA REPRESENTACIÓN DEL SOLICITANTE.</b> Este documento también será necesario cuando el solicitante sea un Organismo Oficial (Ayuntamientos, MOPT, etc.). Si se trata de una ampliación de potencia y el solicitante no coincide con el titular del contrato, será obligatorio presentar el documento acreditativo de la representación del titular del contrato.</p> <p>La documentación anterior deberá ser remitida por correo electrónico a la siguiente dirección: <a href="mailto:conexiones.edistribucion@enel.com">conexiones.edistribucion@enel.com</a></p> <p><b>NOTA:</b> Para proceder a la apertura de la petición de suministro de forma rápida, es imprescindible que incluya toda la documentación necesaria.</p>	
<b>INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES</b>	
RESPONSABLE	La empresa distribuidora
FINALIDAD	• Atender la solicitud de nuevo suministro/servicio.
LEGITIMACIÓN	• Tratamientos necesarios para atender la solicitud de nuevo suministro: cumplimiento de una obligación legal y, en su caso, ejecución del contrato.
DESTINATARIOS	No se cederán los datos facilitados a terceros, salvo obligación legal. Adicionalmente, podrán tener acceso a los datos personales los proveedores de servicios que la distribuidora contrate o pueda contratar y que tengan la condición de encargados del tratamiento. Asimismo, es posible que algunos de estos encargados del tratamiento se encuentren localizados fuera del Espacio Económico Europeo.
DERECHOS	Acceso, rectificación, cancelación, limitación del tratamiento y portabilidad de los datos en los casos y con el alcance que establezca la normativa aplicable en cada momento.
INFORMACIÓN ADICIONAL	Puede consultar más información sobre la política de protección de datos en la página web, <a href="http://www.edistribucion.com">www.edistribucion.com</a>
<p>Declaro bajo mi responsabilidad, a efectos de solicitud de suministro eléctrico en la dirección arriba indicada, que tengo interés legítimo para efectuar la presente solicitud puesto que dispongo del título suficiente en relación a la propiedad o posesión de la finca, representación del titular de la finca, expectativa de adquirir la propiedad o el alquiler, etc. Esta manifestación es fiel y auténtica, y asumo las responsabilidades legales de toda falsedad u omisión, con total indemnidad para la empresa distribuidora.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>Razón Social / Nombre:</b> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">JOSE LUIS FLORES CARREÑO</span></p>	
<p style="text-align: right;"><b>Firma Solicitante/Representante debidamente acreditado:</b></p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> <p>FLORES CARREÑO                      JOSE LUIS - 33368894B</p> <p style="font-size: small;">Firmado digitalmente por FLORES CARREÑO JOSE LUIS - 33368894B                      Fecha: 2023.01.16 20:08:35 +01'00'</p> </div>	
<p style="text-align: right;"><b>Fecha:</b> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">11 Enero 2023</span></p>	
<p style="font-size: small;">26/10/2020 Versión V2</p>	





C/ Maestranza nº6  
29016 Málaga  
Telf. 952 211400  
Fax 952 226381

Referencia Solicitud: **MA1008**  
**SMNS80046**

**Conjunto Sur S.L**  
ATT/Dº Manuel Gavira Gómez  
Municipio de la Línea de la Concepción  
C/ Real Nº 17  
11300 Cádiz

Málaga 30 de Noviembre de 2011

Estimado Sr:

En relación con la solicitud de suministro realizada para la electrificación del desarrollo previsto del Sector **SUS-G1** en el Término Municipal de Málaga, por una potencia total estimada por Uds de 8.381 kW en MT, nos complace comunicarle a continuación las condiciones para atenderla:

Les informamos que el punto de la red eléctrica más cercano al suministro a partir del cual se podrían desarrollar las infraestructuras eléctricas necesarias cumpliendo los criterios de seguridad y fiabilidad de red sería la Línea 66 kV Manantiales-Aena mediante ejecución de una nueva SET 66/20 kV.

La conexión a la red de distribución requerirá la realización de los siguientes trabajos e instalaciones:

• Instalaciones de extensión.

De acuerdo a la legislación vigente, las instalaciones de extensión a construir a partir del punto de conexión a la red deben ser ejecutadas a cargo del solicitante, siendo éstas:

- Instalaciones necesarias a realizar:

A)

- Integración de la nueva subestación en la red de telecomunicación y telecontrol de Endesa.
- Una posición 66 kV en SET Alhaurín.

B)

- Nueva subestación 66/20 kV conectada E/S, con posición 66 kV para circuito Alhaurín.
- Nuevo circuito 66 kV Alhaurín – Nueva SET
- Nueva línea de 66 kV D/C de alimentación a la subestación desde L66 kV Manantiales-Aena.
- DC de MT desde la nueva subestación hasta el sector con conductor 1P-240XLP, cerrado en bucle autosuficiente.



- Trabajos relacionados con instalaciones de extensión a realizar por Endesa Distribución Eléctrica (Apartado A).

Los trabajos relacionados con las instalaciones de extensión referidas en el apartado A) anterior, afectan a instalaciones de distribución en servicio, titularidad de esta compañía, y por razones de seguridad y calidad de suministro, serán realizados directamente por Endesa Distribución Eléctrica.

Además, según se indica en el RD 222/2008, artículo 10, apartado c, corresponde el abono, por parte del solicitante a la empresa distribuidora, de los derechos por supervisión de las instalaciones a ceder que se describen en el apartado B), previa a su puesta en servicio, que se calcularán en base a las instalaciones ejecutadas según los precios vigentes en la legislación.

- Trabajos relacionados con instalaciones de extensión a realizar por cualquier instalador autorizado (apartado B):

La realización por su parte de las instalaciones descritas en el apartado B), deberá desarrollarse de acuerdo con las normas técnicas, medioambientales y de seguridad reglamentarias y conforme a las Normas Técnicas de Endesa Distribución, oficialmente aprobadas.

Dichas instalaciones podrán ser construidas por cualquier empresa legalmente autorizada para ello a la que usted podrá encomendar la ejecución de los trabajos. Una vez construidas, dichas instalaciones deben ser cedidas a la empresa distribuidora que se responsabilizará de su mantenimiento y operación.

De acuerdo con la legislación vigente, las instalaciones destinadas al suministro de más de un consumidor deberán quedar de titularidad de la empresa distribuidora de la zona, es decir Endesa Distribución Eléctrica, SLU, que se encargará de su operación y mantenimiento futuros.

La cesión de las instalaciones a desarrollar directamente por parte del solicitante se materializará a través del correspondiente contrato.

*Como alternativa a las condiciones expuestas, podemos indicarle que existe la posibilidad de ofrecerles otra solución condicionada a que se desarrollen, de manera compatible con su programación, una serie de instalaciones en el entorno. En tal caso, las condiciones serían:*

- Punto de conexión:
  - o Barras de 66 kV de subestación 66/20 kV denominada Cizaña, actualmente en tramitación en una parcela de Endesa junto a concesionario Guarnieri.
- Instalaciones necesarias a realizar:
  - A)
    - o Ampliación capacidad de transformación en futura subestación Cizaña 66/20 mediante la instalación de un segundo transformador mínimo 10 MVA.





C/ Maestranza nº6  
29016 Málaga  
Telf. 952 211400  
Fax 952 226381

- o 1 Posición de 66 kV en SET Cizaña
- o 1 Posición 66 kV en SET Alhaurín
- o 2 Posiciones 20 kV en subestación Cizaña 66/20 kV.

B)

- o Nuevo circuito 66 kV Alhaurín – Cizaña
- o DC de 20 kV desde la nueva subestación Cizaña hasta el sector, con conductor 1P-240XLP, cerrado en bucle autosuficiente.

• Trabajos relacionados con instalaciones de extensión a realizar por cualquier instalador autorizado (apartado B):

Los trabajos relacionados con las instalaciones de extensión referidas en el apartado A) anterior, afectan a instalaciones de distribución en servicio, titularidad de esta compañía, y por razones de seguridad y calidad de suministro, serán realizados directamente por Endesa Distribución Eléctrica.

Además, según se indica en el RD 222/2008, artículo 10, apartado c, corresponde el abono, por parte del solicitante a la empresa distribuidora, de los derechos por supervisión de las instalaciones a ceder que se describen en el apartado B), previa a su puesta en servicio, que se calcularán en base a las instalaciones ejecutadas según los precios vigentes en la legislación.

• Trabajos realizados con instalaciones de extensión a realizar por cualquier instalador autorizado (apartado B):

La realización por su parte de las instalaciones descritas en el apartado B), deberá desarrollarse de acuerdo con las normas técnicas, medioambientales y de seguridad reglamentarias y conforme a las Normas Técnicas de Endesa Distribución, oficialmente aprobadas.

Dichas instalaciones podrán ser construidas por cualquier empresa legalmente autorizada para ello a la que usted podrá encomendar la ejecución de los trabajos. Una vez construidas, dichas instalaciones deben ser cedidas a la empresa distribuidora que se responsabilizará de su mantenimiento y operación.

De acuerdo con la legislación vigente, las instalaciones destinadas al suministro de más de un consumidor deberán quedar de titularidad de la empresa distribuidora de la zona, es decir Endesa Distribución Eléctrica, SLU, que se encargará de su operación y mantenimiento futuros.

La cesión de las instalaciones a desarrollar directamente por parte del solicitante se materializará a través del correspondiente contrato.

Las presentes condiciones tienen una validez de tres meses. En el anexo se muestran condiciones complementarias sobre la solución planteada.



En el entorno de su solicitud existen otras actuaciones urbanísticas que precisan la nueva subestación Cizaña 66/20 para poder atender sus necesidades de suministro eléctrico. En caso de que dichos desarrollos puedan realizarse en plazos compatibles con el suyo, sería posible dimensionar la subestación Cizaña y sus refuerzos de manera que permita atender conjuntamente las demandas solicitadas en la zona y compartir así los costes entre todos los beneficiarios, de manera que la repercusión económica en conjunto sea más baja respecto a soluciones consideradas como peticiones aisladas y no concurrentes.

Una vez nos comuniquen la opción elegida para el suministro, procederemos a remitirles la valoración correspondiente a los trabajos relaciones con instalaciones de extensión a realizar por Endesa Distribución Eléctrica (Apartado A).

Si estas condiciones son de su interés, quedamos a su disposición para la formalización de un contrato con el solicitante para desarrollar las mismas y los aspectos complementarios como el plazo de ejecución, titularidad de instalaciones, etc.

- Instalaciones de enlace.

Las instalaciones de enlace podrán ser realizadas por cualquier instalador autorizado debidamente homologado con arreglo a las normas de la empresa distribuidora debidamente autorizadas por la Administración competente, serán accesibles, con cerraduras normalizadas, y podrán ser inspeccionadas por la empresa distribuidora.

- Contrato de suministro

Una vez ejecutadas las instalaciones de extensión y enlace, el usuario final de la energía podrá formalizar el contrato de suministro, a través de una empresa Comercializadora de electricidad de su libre elección.

La lista de empresas comercializadoras existentes en la actualidad se encuentra disponible en la página web de la CNE ([www.cne.es](http://www.cne.es), apdo. Consumidores / Listado de Comercializadoras).

El usuario final de la energía deberá abonar, tras la puesta en servicio de la instalación, la cuota de acceso conforme al importe por kW contratado o ampliado según tarifas, junto con la cantidad correspondiente a derechos de enganche y el depósito de garantía que proceda.

Agradeciéndole su confianza, quedamos a su disposición para atender cualquier consulta o aclaración

Atentamente,

  
Cristóbal López Espinosa  
Nuevos Suministros Especiales Sur  
ENDESA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA

ENDESA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.L.  
C.I.F. B-82846817  
Registro Mercantil de Barcelona, tomo  
36745-folio 83, hoja B-285819,  
Inscripción 32

ANEXO:

- CONDICIONES COMPLEMENTARIAS





C/ Maestranza nº8  
29016 Málaga  
Telf. 952 211400  
Fax 952 226381

CONDICIONES COMPLEMENTARIAS

- Las instalaciones serán ejecutadas conforme a la reglamentación técnica vigente, la normativa legal de protección medioambiental, las condiciones técnicas especiales que se deban establecer para esta obra por la Administración municipal o autonómica u otros organismos implicados, y a los criterios y las Normas Técnicas de ENDESA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA
- Cualquier modificación, en el uso del suelo, edificabilidad, ocupación o variación de cualquier naturaleza que afecte a la previsión de carga individual o previsión de potencia máxima a demandar, podrá dar lugar al establecimiento de nuevas condiciones técnicas y económicas para el suministro y una revisión en el diseño, coste y plazo de ejecución de las instalaciones.
- Las variantes de instalaciones existentes de ENDESA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA que deban realizarse se valorarán y serán ejecutadas por ENDESA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA con cargo al solicitante, mediante condiciones técnico-económicas independientes.



## 7.5.- JUSTIFICACION DISPONIBILIDAD RECURSOS HIDRICOS Y JUSTIFICACION DEMANDA INFRAESTRUCTURA DEL AGUA

### 7.5.1.- SERVICIOS URBANÍSTICOS GENERALES EXISTENTES

La Red principal de Abastecimiento de Agua existente en el entorno, discurre por el antiguo trazado de la CN-340, hoy prolongación de la Avenida de Velázquez, en ambas márgenes, con tuberías de diámetro 500 en fundición dúctil, de EMASA, existiendo una derivación de diámetro 250 en fundición dúctil de la que se alimenta Decathlón y Leroy Merlín y otra conducción al sur-oeste, de diámetro 250 en fundición dúctil en el sector colindante Plaza Mayor.

### 7.5.2.- ZONIFICACION RESULTANTE

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 <sup>2</sup> (s)	38,38 %
ZONAS VERDES	44.005,94 m <sup>2</sup> (s)	19,34 %
EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	33.183,82 m <sup>2</sup> (s)	14,58 %
Total Sistemas Locales (ZV+EQUIP):	77.189,76 m <sup>2</sup>	(33,92 %)
VIARIOS, ACERAS Y CALLES PEATONALES	63.043,51 m <sup>2</sup> (s)	27,70 %
<b>TOTAL SECTOR</b>	<b>227.565,35 m<sup>2</sup>(s)</b>	<b>100,00 %</b>



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 <sup>2</sup>	27.280,34
EMPRESARIAL	22.396,73	1,20 UAs/m <sup>2</sup>	26.876,07
COMERCIAL	12.330,14	1,60 UAs/m <sup>2</sup>	19.728,22
<b>TOTAL SECTOR</b>	<b>62.007,20</b>	<b>1,1850 UAs/m<sup>2</sup> (medio)</b>	<b>73.884,63</b>

### 7.5.3.- CALCULO DOTACION PGOU AL SECTOR SUS.G-1

En el Anejo 2. Justificación Demanda Infraestructura del Agua, tenemos los siguientes parámetros:

- *Tabla 3 para suelo urbanizable sectorizado con uso productivo*, establece que para el sector SUS G1, una edificabilidad total: **62.007,20 m<sup>2</sup>**.
- *Tabla 15 Demanda de Abastecimiento para el SUS productivo*, establece una demanda para edificabilidad mencionada de **203.617,79 litros/día**



**Tabla 15: Demanda de Abastecimiento para el SUS Productivo.**

Identificación		Número viviendas	OTROS M2T	DEMANDA ABASTECIMIENTO SEGÚN USO		
				Doméstico (R)	Otros Usos	Total
SUS-BM.1	"La Cizaña"	0	61.888,11	0,00	204.335,87	204.335,87
SUS-CA.4	"Maqueda Central"	0	159.341,10	0,00	526.096,26	526.096,26
SUS-CA.5	"Maqueda Norte"	0	69.438,69	0,00	229.265,61	229.265,61
SUS-CA.6	"Liria Oeste"	0	102.483,30	0,00	338.368,95	338.368,95
SUS-CA.8	"Rosado Oeste"	0	54.672,59	0,00	180.512,40	180.512,40
SUS-CA.9	"Rosado Central"	0	78.204,21	0,00	258.206,72	258.206,72
SUS-CA.10	"Rosado Este"	0	97.705,37	0,00	322.593,66	322.593,66
SUS-CA.11	"Castañetas"	0	85.320,41	0,00	281.702,26	281.702,26
SUS-CA.12	"Vega la Victoria"	0	116.832,66	0,00	385.746,21	385.746,21
SUS-CA.13	"Estación Sta. Agueda"	0	36.187,13	0,00	119.478,99	119.478,99
SUS-CA.14	"Santa Agueda"	0	34.792,54	0,00	114.874,49	114.874,49
SUS-CA.19	"Las Moras"	0	249.153,24	0,00	822.628,85	822.628,85
SUS-CA.23	"Extensión PTA"	0	159.308,46	0,00	525.988,50	525.988,50
SUS-CH.5	"Carambuco"	0	32.757,58	0,00	108.155,65	108.155,65
SUS-CH.6	"La Loma 1"	0	171.606,51	0,00	566.592,92	566.592,92
SUS-CH.7	"La Loma 2"	0	144.952,68	0,00	478.590,02	478.590,02
SUS-G.1	"San Julián"	0	61.670,62	0,00	203.617,79	203.617,79
SUS-G.2	"Calle Pascal"	0	21.811,39	0,00	72.014,64	72.014,64
SUS-G.4	"Huertecilla-Tarajal"	77	227.440,42	24.042,72	750.939,67	774.982,39
SUS-G.5	"Guadalhorce- Aeropuerto -1"	0	32.122,29	0,00	106.058,12	106.058,12
SUS-G.6	"Guadalhorce- Aeropuerto -2"	0	24.993,53	0,00	82.521,10	82.521,10
SUS-G.7	"Guadalhorce- Aeropuerto -3"	0	57.522,17	0,00	189.920,86	189.920,86
SUS-PT.2	"Sta. Catalina"	0	75.418,14	0,00	249.007,95	249.007,95
SUS-T.1	"Santa Matilde"	0	100.106,41	0,00	330.521,17	330.521,17
SUS-T.2	"Zocueca Oeste"	0	61.945,00	0,00	204.523,69	204.523,69
SUS-T.3	"Zocueca Este"	0	32.654,20	0,00	107.814,32	107.814,32
SUS-T.5	"Asperones"	0	78.995,67	0,00	260.819,86	260.819,86
<b>TOTALES</b>		<b>77</b>	<b>2.429.324,41</b>	<b>24.042,72</b>	<b>8.020.896,53</b>	<b>8.044.939,25</b>

Actualizando a la edificabilidad final resultante del sector SUS G1, tendríamos lo siguientes datos:

- Edificabilidad final: **62.007,20 m<sup>2</sup>**
- Demanda de Abastecimiento final: **204.757,85 litros/día**

**Tabla 12: Obtención de la repercusión litros/m<sup>2</sup>t para otros usos, en función de la demanda total prevista y el total de m<sup>2</sup>t pendiente de ejecutar.**

<b>REPERCUSIÓN DEMANDA DE AGUA (M<sup>3</sup>) POR OTROS USOS (M<sup>2</sup>T)</b>	Dotación (m <sup>3</sup> /día)	16.923
	M <sup>2</sup> T	5.125.500,76
	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> t	0,003301698
	<b>litros/m<sup>2</sup>t</b>	<b>3,302</b>



Ante estos resultados, podemos comprobar que se cumplen las previsiones establecidas en el PGOU y se **SOLICITA** el abastecimiento de dicho volumen de agua para el Sector SUS G1 "San Julián"

Igualmente se ha solicitado a la compañía suministradora EMASA los nuevos puntos de suministro para las dos Unidades de Ejecución que plantea este Plan Parcial

SUS G1 San Julian

Asunto: SUS G1 San Julian  
De: Jose Luis Flores <joseluisflores@coamalaga.es>  
Fecha: 09/01/2023, 19:14  
Para: Antonio Talón Graciani <atg@emasa.es>

Buenas tardes Antonio,

Lo primero espero que estés bien.....

Tal como hablamos telefónicamente, te adjunto los planos de las dos Unidades de Ejecución que se van a desarrollar en el sector SUS G1 San Julian y el plano de zonificación.

En dicho plano vienen las edificabilidades que dispone cada parcela y los usos asignados para que podáis tener idea de la necesidad de agua que precisa cada Unidad de Ejecución.

Respecto al saneamiento se mantiene lo de la propuesta inicial, ya que la UE-01 vierte a la red existente ubicada en el lindero norte (Camino Guadalmar)

Te ruego por favor lo antes que puedas hablemos de este asunto para indicar a la gerencia de urbanismo donde irán sendas acometidas de las dos Unidades de Ejecución

Para cualquier duda o aclaración a tu disposición.

Muchas gracias

José Luis Flores Carreño  
ARQUITECTO  
joseluisflores@coamalaga.es  
+54 655 90 72 72



Adjuntos:

07 SUS-G1 Zonificación v7.pdf	2,1 MB
11 SUS-G1 Delimitación unidades ejecución v7.pdf	2,0 MB



  
Empresa Municipal  
Aguas de Málaga, S.A.

Plaza General Torrijos, 2  
Edif. Hospital Noble - 29016 Málaga  
Tlf.: 952 13 50 13 - Fax: 952 13 50 03  
Teléfono del Agua: 900 777 420  
E-mail: registro@emasa.es  
www.emasa.es

**E.M.A.S.A.  
REGISTRO  
26.01.12 000358  
SALIDA**

JAGP/lgg  
E-16054/11  
Expte. Nº 2011/099  
Fra. Nº 14926/12  
23.01.12

**IDEA CONSULTORÍA Y URBANISMO**  
**Plaza de la Marina, nº 2-3º-izqda.**  
**29015 - MÁLAGA**

Muy Sres. nuestros:

En contestación a su escrito de fecha 14 de octubre de 2011, de solicitud de información de nuestras redes existentes en el **Sector denominado SUS-G.1 "San Julián" para la redacción del Proyecto de Urbanización**, adjunto les enviamos planos con la información requerida, **ADVIRTIÉNDOLES QUE DICHA INFORMACIÓN ES SOLO APROXIMADA.**

Previamente al visado del Proyecto, **SE CONSIDERA RECOMENDABLE UN VISTO BUENO DE EMASA**, para lo cual deberán contactar con D. José Andrés García Peláez en nuestras oficinas Centrales de Hospital Noble, telf. 952135013 o al fax 952135003, con 48 horas de antelación a la fecha en que la presencia con nuestro técnico sea necesaria a los efectos indicados.

Asimismo, les indico que será necesaria la interconexión de las redes de abastecimiento existentes a ambos lados de su sector, manteniendo el diámetro de las mismas.

Respecto al saneamiento, tendrán especial cuidado con los colectores que descienden hacia la EBAR de Guadalmar y las impulsiones que suben desde la misma.

Atentamente.

  
Empresa Municipal  
Aguas de Málaga, S.A.

Fdo.: Fernando Piazuelo Zuazo  
Director de Proyectos y Obras

  
AENOR  
Empresa Registrada  
18-09142002

  
EONet  
CERTIFIED  
WATER SYSTEM

Reg. Merc. Málaga: Tomo B/8, Sección 3ª, Libro 641, Folio 1º, Hoja 6780-A, Inscrición 1ª, N.I.F. A-3918599



## 7.6.- JUSTIFICACION ACOMETIDA TELEFONIA

La compañía Telefónica a la petición situación de infraestructuras en el entorno del Sector, nos contesta con plano donde nos ubican tres posibles puntos de acometida para el mismo. Se adjunta plano de telefónica.

Como nuevo suministro de telefonía se añade un punto de suministro en Camino de Guadalmar para la UE-01, ya que en dicho vial se dispone de red de telefonía y telecomunicaciones

## 7.7.- JUSTIFICACION ACOMETIDA GAS

La compañía gas natural Andalucía a la petición situación de infraestructuras en el entorno del Sector, ha contestado que no existe información de red existente de gas.

Se adjunta escrito de la compañía suministradora de fecha 17 de junio de 2021





**ATT. Jose Luis Flores Carreño  
SECTOR SUS G-1 SAN JULIAN ( MALAGA)**

Málaga, 17 de Junio de 2021

**Asunto: Informe de viabilidad al Proyecto de Urbanización del SECTOR SUS G-1,  
SAN JULIAN (MÁLAGA)**

Muy Sr. Nuestro:

En relación con el asunto de referencia se ha recibido en esta unidad la petición, dónde se nos solicitaba Informe de viabilidad al Proyecto de Urbanización del SECTOR SUS G-1, SAN JULIAN (MÁLAGA).

Nedgia Andalucía, S.A., no está en disposición de dar viabilidad de suministro al citado Sector, dado que no dispone de la infraestructura necesaria en las proximidades.

Para cualquier aclaración, no dude en ponerse en contacto con nosotros.

Atentamente,

Nedgia Andalucía, S.A.

NEDGIA ANDALUCIA, S.A.  
Carretera Sevilla-Cádiz, Km 547  
Polígono Ind. Pineda C/E nave 4  
41012 Sevilla  
Tel.: 954 480 101  
Fax: 954 480 111  
Web: www.nedgia.es





## 8.- PLANOS

### INDICE

#### 8.- PLANOS.

- PLANO 01.- SITUACIÓN EN EL PGOU
- PLANO 02.- TOPOGRÁFICO
- PLANO 03.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.
- PLANO 04.- AFECCIONES Y SERVIDUMBRES 1.
- PLANO 05.- AFECCIONES Y SERVIDUMBRES 2.
- PLANO 06.- AFECCIONES Y SERVIDUMBRES 3.
- PLANO 07.- PLANTA DE ZONIFICACIÓN.
- PLANO 08.- PLANTA DE SUPERFICIE PARCELAS.
- PLANO 09.- PLANTA DESCRIPCION VIALES.
- PLANO 10.- SECCIONES VIALES TIPO.
- PLANO 11.- DELIMITACION UNIDADES DE EJECUCION.
- PLANO 12.- PLAN DE ETAPAS.
- PLANO 13.- PLANTA ORDENACION DE VOLUMENES.
- PLANO 14.- PLANTA DE CARACTERISTICAS GEOMETRICAS DE VIALES.
- PLANO 15.- PLANTA DE REPLANTEO DE VIALES.
- PLANO 16.- PERFILES LONGITUDINALES 1.
- PLANA 17.- PERFILES LONGITUDINALES 2.
- PLANO 18.- PERFILES LONGITUDINALES 3.
- PLANO 19.- PERFILES LONGITUDINALES 4.
- PLANO 20.- PERFILES TRANSVERSALES VIAL 1.
- PLANO 21.- PERFILES TRANSVERSALES VIAL 2.
- PLANO 22.- PERFILES TRANSVERSALES VIAL 3 HOJA 1.
- PLANO 23.- PERFILES TRANSVERSALES VIAL 3 HOJA 2.
- PLANO 24.- PERFILES TRANSVERSALES VIAL 4-7 HOJA 1.



- PLANO 25.- PERFILES TRANSVERSALES VIAL 4-7 HOJA 2.
- PLANO 26.- PERFILES TRANSVERSALES VIAL 5-8.
- PLANO 27.- PERFILES TRANSVERSALES VIAL 6.
- PLANO 28.- PERFILES TRANSVERSALES VIAL 9.
- PLANO 29.- PERFILES TRANSVERSALES VIAL 10 Y GLORIETA B.
- PLANO 30.- PERFILES TRANSVERSALES VIAL 11.
- PLANO 31.- PERFILES TRANSVERSALES ENLACE Y CARABINEROS.
- PLANO 32.- PERFIL OD-1 Y OD-2
- PLANO 33.- INFRAESTRUCTURA EXISTENTE DE SANEAMIENTO Y DRENAJE.
- PLANO 34.- INFRAESTRUCTURA EXISTENTE DE ABASTECIMIENTO.
- PLANO 35-a. RED DE SANEAMIENTO DE FECALES Y PLUVIALES. ESCENARIO 1 (UE-01)
- PLANO 35-b. RED DE SANEAMIENTO DE FECALES Y PLUVIALES. ESCENARIO 2 (UE-02)
- PLANO 36-a. RED DE ABASTECIMIENTO. ESCENARIO 1 (UE-01)
- PLANO 36-b. RED DE ABASTECIMIENTO. ESCENARIO 2 (UE-02)
- PLANO 37-a. RED DE MEDIA TENSIÓN ESCENARIO 1 (UE-01)
- PLANO 37-b. RED DE MEDIA TENSIÓN ESCENARIO 2 (UE-02)
- PLANO 38-a. RED DE BAJA TENSIÓN. ESCENARIO 1 (UE-01)
- PLANO 38-b. RED DE BAJA TENSIÓN. ESCENARIO 2 (UE-02)
- PLANO 39.a. RED DE ALUMBRADO PUBLICO. ESCENARIO 1 (UE-01)
- PLANO 39.b. RED DE ALUMBRADO PUBLICO. ESCENARIO 1 (UE-0)
- PLANO 40.a. ESQUEMA DE TELECOMUNICACIONES. ESCENARIO 1 (UE-01)
- PLANO 40.b. ESQUEMA DE TELECOMUNICACIONES. ESCENARIO 2 (UE-02)
- PLANO 41.- ABASTECIMIENTO ENTORNO.
- PLANO 42.- SANEAMIENTO ENTORNO.
- PLANO 43.- TELEFONIA ENTORNO.
- PLANO 44.- ZONIFICACION ACUSTICA PGOU.
- PLANO 45.- LIMITACION ALTURAS AESA.



## 9.- DOCUMENTACION COMPLEMENTARIA

9.1.- RESUMEN EJECUTIVO

9.2.- ESTUDIO ACUSTICO

9.3.- ESTUDIO DE TRÁFICO

9.4.- SEPARATA AVIACION CIVIL

9.5.- SEPARATA CUMPLIMIENTO LEY DE CARRETERAS

9.6.- PLAN ESPECIAL DE IMPLANTACION DE UNIDAD DE SUMINISTRO DE  
CARBURANTES DE AUTOMOVILES Y ACUERDO JUNTA GOBIERNO LOCAL

9.7.- DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO (incluye ADENDA abril 2019)

9.8.- RESOLUCION DE LA ACTIVIDAD ARQUEOLÓGICA PREVENTIVA



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



## **Notas Texto Refundido**

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

Arquitecto redactor: José Luis Flores Carreño

Agosto 2024  
(vers.09)

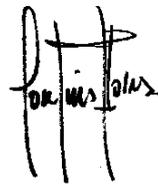
Para la aprobación definitiva del Plan Parcial del sector SUS-G.1 San Julián del PGOU de Málaga se aporta a este texto refundido la siguiente documentación para cumplimentar los informes sectoriales siguientes:

**MINISTERIOS DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD SOSTENIBLE**  
**Secretaría General de Transporte Aéreo y Marítimo**  
**Dirección General de Aviación Civil**

Se incluye plano denominado "LIMITACIONES DE ALTURAS VALIDADAS POR AESA TRAS INFORMES TECNICOS DE AENA S.A. Y ENAIRE COTA MAXIMA MSL" en los planos de ordenación con el número de plano 45

Málaga, agosto de 2024

El Arquitecto,



José Luis Flores Carreño

