

Modificación de elementos del P.E.R.I. G.3-I Intelhorce Industrial del PGOU de Málaga (suelo urbano asistemático)

Promotor
Mayoral Moda Infantil S.A.U.

Junio 2025

Arquitecto: Dr. Rafael Urquiza Sánchez

Índice

1. MEMORIA	2
1.1. Introducción	2
1.1.1. Información previa y antecedentes	2
1.1.2. Objeto y finalidad	7
1.1.3. Justificación de la necesidad o conveniencia de la modificación de elementos del PERI	8
1.1.4. Agentes que intervienen	9
1.2. Memoria de información y de diagnóstico	9
1.2.1. Situación actual de los suelos	9
1.2.2. Usos y edificaciones existentes	10
1.2.3. Entorno urbano	12
1.2.4. Determinaciones urbanísticas del PGOU	12
1.2.5. Estructura de la propiedad	13
1.2.6. Afecciones territoriales, ambientales y sectoriales	14
1.2.7. Evaluación ambiental estratégica y evaluación de impacto en salud.	21
1.3. Memoria de participación e información pública	22
1.4. Memoria de ordenación	22
1.5. Memoria económica	26
1.5.1. Criterios de evaluación económicos	26
1.5.2. Estudio económico financiero	26
1.5.3. Memoria de sostenibilidad económica y estudio de viabilidad económica	29
1.5.4. Plan de etapas	33
1.6. Anexos	35
2. NORMATIVA URBANÍSTICA	35
2.1. Industrial tipo A y B (IND-2)	35
2.1.1. Condiciones de ordenación y edificación	36
2.1.2. Condiciones de uso	37
2.2. Terciario	38
2.2.1. Condiciones de ordenación y edificación	38
2.2.2. Condiciones de uso	40
2.3. Verde-Jardines Públicos y Privados	40
2.4. Viales y aparcamientos Públicos y Privados	40
2.5. Normativa ambiental.	41
3. PLANOS	43

1. Memoria

1.1. Introducción

1.1.1. Información previa y antecedentes

1.1.1.1. Información previa

Por encargo de Mayoral Moda Infantil S.A.U., provista de CIF A29076049, con domicilio social en Málaga, C/ La Orotava nº 118, C.P. 29006, titular dominical de la totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito de actuación de la presente Modificación de Elementos del Plan Especial de Reforma Interior del Sector G.3.I del PGOU de Málaga, D. Rafael Urquiza Sánchez, Dr. Arquitecto, redacta el presente documento, al amparo de lo dispuesto en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA) y el 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 (RGLISTA), que exclusivamente afecta a la parte asistemática del mismo.

Este documento propone una nueva zonificación para el suelo asistemático del PERI G-3.I “Intelhorce Industrial”, propiedad exclusivamente, como ya se ha indicado, de Mayoral Moda Infantil, S.A.U.

Para la elaboración de la documentación gráfica se ha adoptado como base el plano topográfico empleado para la construcción de la nueva nave para el centro logístico de Mayoral con licencia de Obra Mayor LOBRAS-2021/1903, considerándose este el plano del ámbito de más reciente elaboración y, por tanto, más actualizado.

Situación y emplazamiento

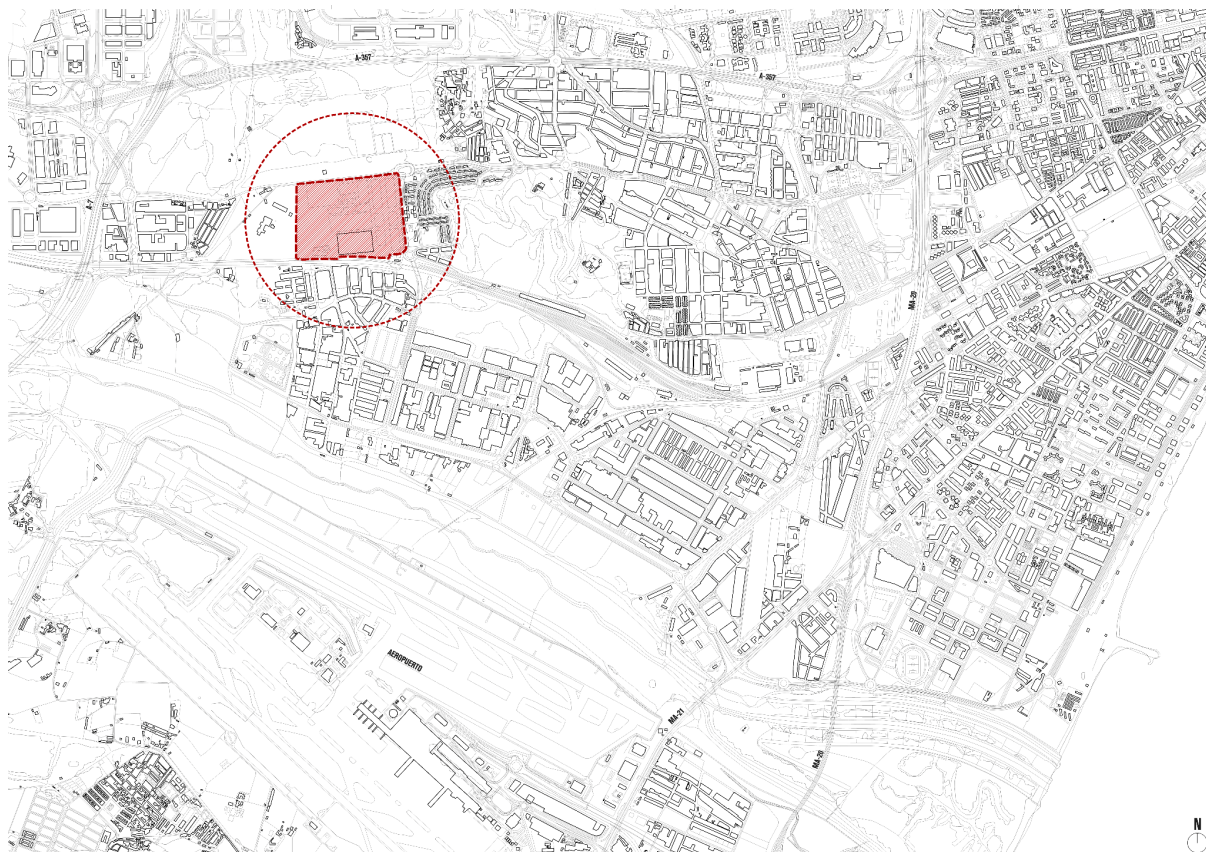


Ilustración 1: Situación general del ámbito del PERI G-3.I Intelhorce Industrial.

El ámbito al que hace referencia el PERI G-3.I Intelhorce Industrial se sitúa en el límite oeste de la ciudad, al norte de los polígonos industriales Santa Teresa y Santa Cruz. Su límite viene determinado al Norte por la carretera de Cártama; al Sur por las vías del tren de alta velocidad; al Este por la carretera Azucarera-Intelhorce y al Oeste por los terrenos de la finca La Corchera, actual SUNP-G1.

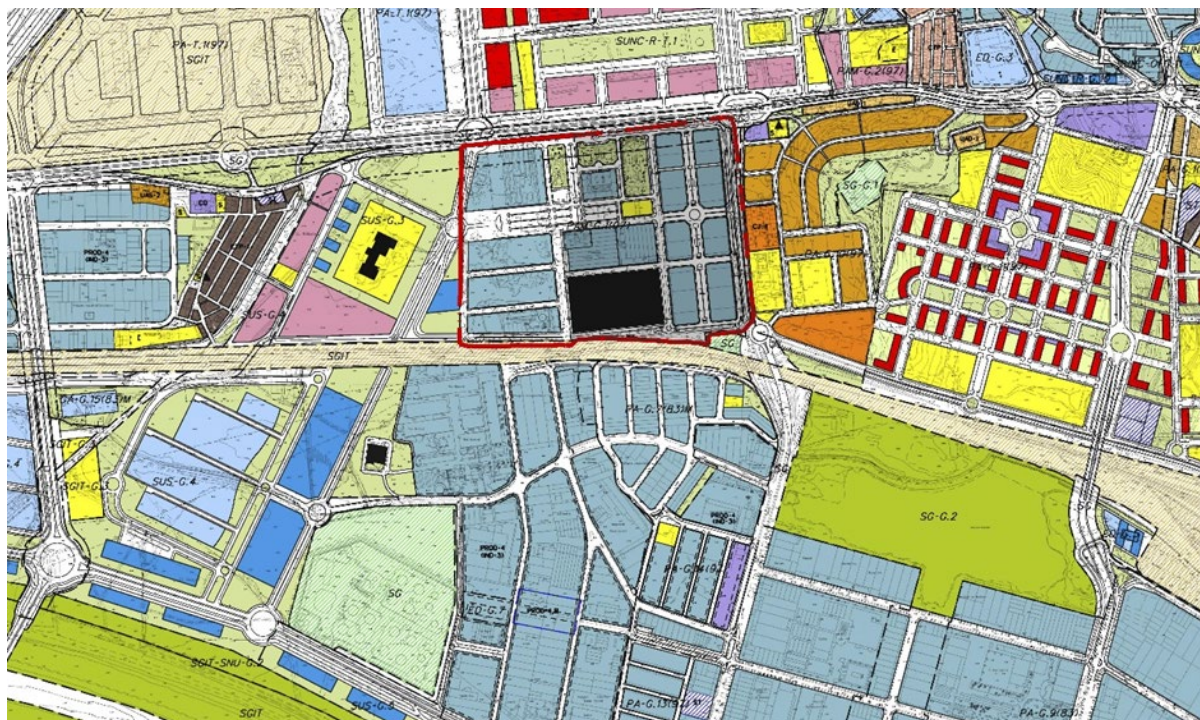


Ilustración 2: Situación del ámbito referida al PGOU vigente.

No obstante, la delimitación del ámbito de la presente Modificación de Elementos es exclusivamente el suelo asistemático del PERI G-3.I “Intelhorce Industrial”, cuya descripción es la siguiente: al Norte por la carretera de Cártama; al Sur por las vías del tren de alta velocidad; al Este por la carretera Azucarera-Intelhorce y al Oeste por los terrenos de la Unidad de Ejecución 1 (UE-1) compuesta por el suelo sistemático del PERI vigente, actualmente propiedad de Montepino Logística Málaga, S.A.

La superficie de suelo objeto de la presente Modificación del PERI G-3.I “Intelhorce Industrial” es de 192.395,64 m², propiedad en su totalidad de Mayoral Moda Infantil, S.A.U.

Actualmente, la superficie de suelo asistemático del PERI, suelo urbano no sujeto a actuación de transformación urbanística conforme a la LISTA, se encuentra ocupada por la antigua nave de Intelhorce, rehabilitada para Mayoral en 2019, un edificio de utilidades que da servicio a las instalaciones del recinto en sus necesidades presentes y futuras; una zona de aparcamiento del que se ha construido una pequeña parte, una zona de jardines divididas en dos áreas separadas por un vial, y zona libre como futura zona de expansión del centro logístico con una cubrición de elementos de machaqueo de obra que serán usados según las necesidades de Mayoral en el futuro. En la entrada al norte, se sitúa también un pequeño módulo de control de acceso que da servicio al recinto.

1.1.1.2. Antecedentes

Se enumeran y desarrollan, ordenados cronológicamente, a continuación, las modificaciones y los instrumentos de ordenación que han afectado al PERI G.3-I “Intelhorce Industrial” desde su aprobación definitiva:

PERI G.3-I “Intelhorce Industrial”

Los terrenos con calificación Industrial que pertenecieron a Intelhorce se ordenaron mediante un Plan Especial de Reforma Interior denominado PERI G.3-I “Intelhorce Industrial”, que fue redactado por D. Francisco Merino Ruiz de Gordejuela, Ingeniero. Este Plan Especial de Reforma Interior se aprobó definitivamente el 27 de septiembre de 2002 (BOP núm. 95 de 21 de mayo de 2003).

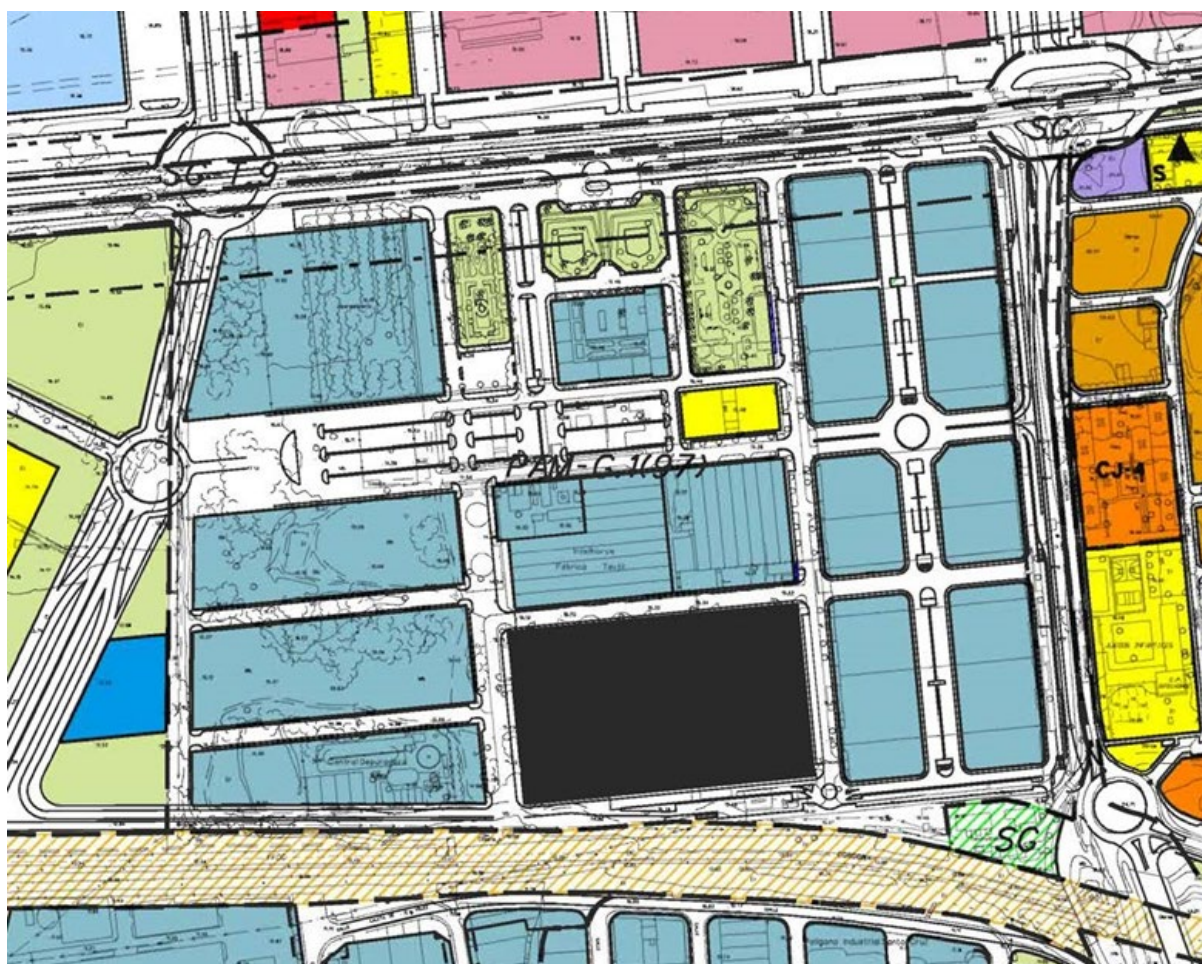


Ilustración 3: Plano de calificación según el PGOU de Málaga vigente (enero 2011)

En el PERI se distinguieron dos zonas:

- El suelo urbano consolidado (suelo urbano no sujeto a actuación de transformación urbanística según la LISTA) que se correspondía en dicho momento con la zona de la fábrica textil, en la mitad este, a la que le da la consideración de suelo asistemático, conforme a la terminología del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992.
- El suelo vacante, sin construir, situado al oeste, que se integra en una Unidad de Ejecución, denominada Unidad de Ejecución 1 a desarrollar por el Sistema de

Compensación, con una superficie de 113.651,8 m² (suelo urbano sujeto a actuación de transformación urbanística, en concreto una actuación de reforma interior, según la LISTA).

Modificación del PERI G.3-I (2005)

HITEMASA tramitó una Modificación de Elementos del PERI vigente (Texto refundido: noviembre 2005) que fue posteriormente asumida por Parque Comercial Guadalhorce S.A. cuyo objetivo principal era la supresión de la condición establecida en dicho PERI de destinar parte del suelo urbano consolidado al uso industrial textil, manteniéndose, sin embargo, el uso industrial en la categoría de “Industrial Escaparate”.

Además, la modificación del PERI mantuvo en líneas generales la ordenación, el parcelario y la estructura del viario interior establecida en el Plan originario (PERI G.3-I) pero incorporando una serie de criterios y mecanismos que permitieran ulteriores adaptaciones de la ordenación a los nuevos requerimientos y necesidades, mediante la tramitación de Estudios de Detalle con arreglo a las directrices, parámetros y condiciones fijados en la propia Modificación de Elementos.

Asimismo, esta modificación del PERI modifica las parcelas situadas en isla dentro del suelo vacío, alterando su superficie.

Dicha Modificación de Elementos del PERI G-3.I se aprobó definitivamente por acuerdo plenario del 24 de noviembre de 2005.

Estudio de Detalle (2006)

En noviembre de 2006 se redacta a instancias de Parque Comercial Guadalhorce, S.A. un Estudio de Detalle referido a la totalidad del ámbito de la Modificación de Elementos del PERI orientado a posibilitar el desarrollo de un polígono industrial convencional de naves de diversas dimensiones destinadas a industria escaparate, mediante la apertura de nuevas vías interiores para permitir el acceso a todas ellas y la dotación de los servicios necesarios.

El Estudio de Detalle planteaba, además, la conservación y puesta en valor de la antigua nave de acabados en atención a sus valores arquitectónicos, proponiéndose la protección de la estructura principal y la cubierta.

Este Estudio de Detalle fue aprobado definitivamente el 26 de julio de 2007.

Tras la aprobación de dicho Estudio de Detalle se solicitó la licencia de obra para llevar a cabo las edificaciones y viales interiores en la zona ocupada por la nave de mayor dimensión, paralizándose tras la demolición por la crisis económica.

Estudio de Detalle 2015

En abril de 2015 se redacta el Estudio de Detalle en el suelo urbano consolidado del PERI G-3.I “Intelhorce Industrial” del PGOU de Málaga, promovido por Mayoral Moda Infantil, S.A.U., por parte de los arquitectos Alfonso Peralta de las Heras, Antonio Costa Lourido y Alfonso Peralta Muñoz.

El objeto de dicho Estudio de Detalle, esencial para entender la necesidad de modificar la delimitación de la UE-1 del PERI G-3.I “Intelhorce Industrial” del PGOU de Málaga de 1997, actual UE-1 del PAM-G.1 “Intelhorce Industrial” del PGOU de Málaga de 2011, es adaptar el suelo urbano consolidado del antiguo PERI G-3.I “Intelhorce Industrial” al proyecto industrial que plantea Mayoral Moda Infantil SAU, consistente en desarrollar en el mismo su Centro Logístico con un Programa de necesidades específico, que requiere que todas las instalaciones queden dentro de un recinto unitario debidamente protegido perimetralmente para garantizar el buen funcionamiento del Centro y la seguridad del personal del mismo y de los clientes y visitantes.

El problema es que dicho Estudio de Detalle no consiguió en su totalidad el objetivo marcado, pues, no procedió a la modificación de la delimitación de la UE-1, cuyo límite inexplicablemente discurría a escasos metros de las parcelas I.B.2, I.A.5 e I.A.6, sobre suelo urbanizado, dejando la acera oeste de dichas parcelas dentro del suelo urbano sistemático a pesar de estar ejecutadas en el momento en que se procedió a dicha delimitación e imposibilitar en dicha parte que todas las instalaciones queden dentro de un recinto unitario debidamente protegido perimetralmente para garantizar el buen funcionamiento del Centro y la seguridad del personal del mismo y de los clientes y visitantes.

Este Estudio de Detalle fue aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno el 31 de marzo de 2016.

Estudio de detalle 2019

Se aprueba un estudio de detalle redactado en 2018 por el arquitecto D. Rafael Urquiza Sánchez cuyo objeto es modificar el límite que separaba la UE-1 del suelo urbano consolidado afectando a una superficie de 1576 m² de suelo viario secundario, no afectando a la superficie total de ninguno de los dos ámbitos ni del viario.

1.1.2.Objeto y finalidad

El objeto de la modificación del PERI, es mejorar su zonificación en el ámbito de suelo urbano asistemático (suelo urbano no sujeto a actuación de transformación urbanística conforme a la LISTA), que se aprobó en el año 2003, para adaptarla al Programa de necesidades actuales y específicas del Nuevo Centro Logístico Mayoral, que además, como ya se indicaba en el Estudio de Detalle, aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento en Pleno el 31 de marzo de 2016, requiere que todas las instalaciones queden dentro de un recinto unitario debidamente protegido perimetralmente para garantizar el buen funcionamiento del Centro y la seguridad del personal del mismo y de los clientes y visitantes.

En este sentido, es necesario modificar la zonificación del suelo urbano asistemático del PERI en vigor (suelo urbano no sujeto a actuación de transformación urbanística conforme a la LISTA) para que se ajuste a los viarios existentes y facilitar la materialización de su aprovechamiento, garantizándose el carácter privado de todos los terrenos incluidos dentro del recinto perimetralmente unitario, debidamente protegido, del Nuevo Centro Logístico Mayoral y a las nuevas necesidades tecnológicas, empresariales y productivas del mismo, que entre otras circunstancias requieren de la ampliación de la parcela Terciaria, tanto en

superficie como en edificabilidad y de diversas transferencias de aprovechamiento urbanístico.

Las actuaciones que se llevan a cabo, por tanto, son:

1. clarificar que el viario del suelo urbano asistemático (suelo urbano no sujeto a actuación de transformación urbanística conforme a la LISTA), propiedad de Mayoral, son viales privados, salvo una pequeña superficie en la zona norte del ámbito de actuación.
2. trasladar la superficie de zona verde pública a la zona noreste de la parcela para generar un nuevo parque público que se cede a la ciudad.
3. organizar la zonificación ajustándola a la urbanización existente y futura para la expansión de Mayoral.
4. unificar la zona de equipamiento privado y terciario, agrupando la edificabilidad que tenían asignada para ubicar las futuras oficinas centrales de Mayoral.
5. modificación de las ordenanzas del plan para adaptarlas a las necesidades operativas de Mayoral tanto en el suelo terciario como en el industrial.
6. adaptación de la zona norte de la parcela a la ampliación del vial A-7054 para la integración del tráfico urbano con el tráfico interior de la parcela.

1.1.3. Justificación de la necesidad o conveniencia de la modificación de elementos del PERI

Esta modificación conjuga el interés privado de Mayoral por tener un Centro Logístico moderno de primera categoría, con el interés general, pues manteniendo la edificabilidad total del PERI G-3.I “Intelhorce Industrial”, se propone trasladar las superficies de las parcelas V, V2 y V3 (de titularidad privada) a la zona noreste del ámbito del PERI creando una gran zona verde pública de 12.793,90 m² en la zona noreste, la más cercana al núcleo residencial de la zona, para facilitar su uso por parte de los ciudadanos ya que los referidos terrenos serían objeto de cesión por Mayoral, generándose dos jardines VP1 y VP2 de uso privado, calificados como zonas verdes privadas, con una superficie de 4.320,46 m² y 8.300,67 m² respectivamente.

La nueva ordenación conlleva notables mejoras para el bienestar de la población y se funda en un mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística, tal y como promueve el artículo 86 de la LISTA, aumentado considerablemente la proporción entre dotaciones y aprovechamiento urbanístico.

La aprobación de la modificación del PERI conllevará la obligación de Mayoral de ceder, sólo y exclusivamente, la nueva y única zona verde pública en el suelo urbano asistemático.

La modificación del PERI, será un Texto Refundido, en los términos recogidos en el artículo 87 de la LISTA, exclusivamente respecto del suelo urbano asistemático, que recoja las distintas innovaciones en vigor realizadas en sobre esta parte del PAM-G.1(97) del vigente PGOU de Málaga, para facilitar su aplicación y conocimiento.

1.1.4. Agentes que intervienen

D. Rafael Urquiza Sánchez, Dr. Arquitecto, redacta la Modificación de Elementos del PERI del Sector G.3.I del PGOU de Málaga, por encargo de la mercantil Mayoral Moda Infantil S.A.U., única propietaria de los terrenos objeto de la misma.

1.2. Memoria de información y de diagnóstico

1.2.1. Situación actual de los suelos

El documento gráfico que refleja de forma más precisa y actualizada las condiciones físicas del estado actual del ámbito del PERI y las edificaciones ubicadas en él y su entorno es el plano topográfico elaborado para el proyecto del nuevo centro logístico de Mayoral:



Ilustración 4: Plano topográfico actualizado del suelo asistemático del PERI

El plano muestra el estado actual de la urbanización, tal y como se encuentra a la fecha de redacción del presente documento. El tramo de la carretera de Cártama que linda al norte con el ámbito está siendo reformado, mediante la ampliación del número de carriles y la ejecución de nuevos viales paralelos de servicio en ambos sentidos.

En el interior del ámbito de la Modificación de Elementos del PERI, la urbanización se encuentra totalmente ejecutada. Se conforma por una serie de viales y áreas de aparcamiento de uso privado (se encuentran dentro de un recinto único, vallado y de acceso restringido) tal y como muestra el plano a continuación:

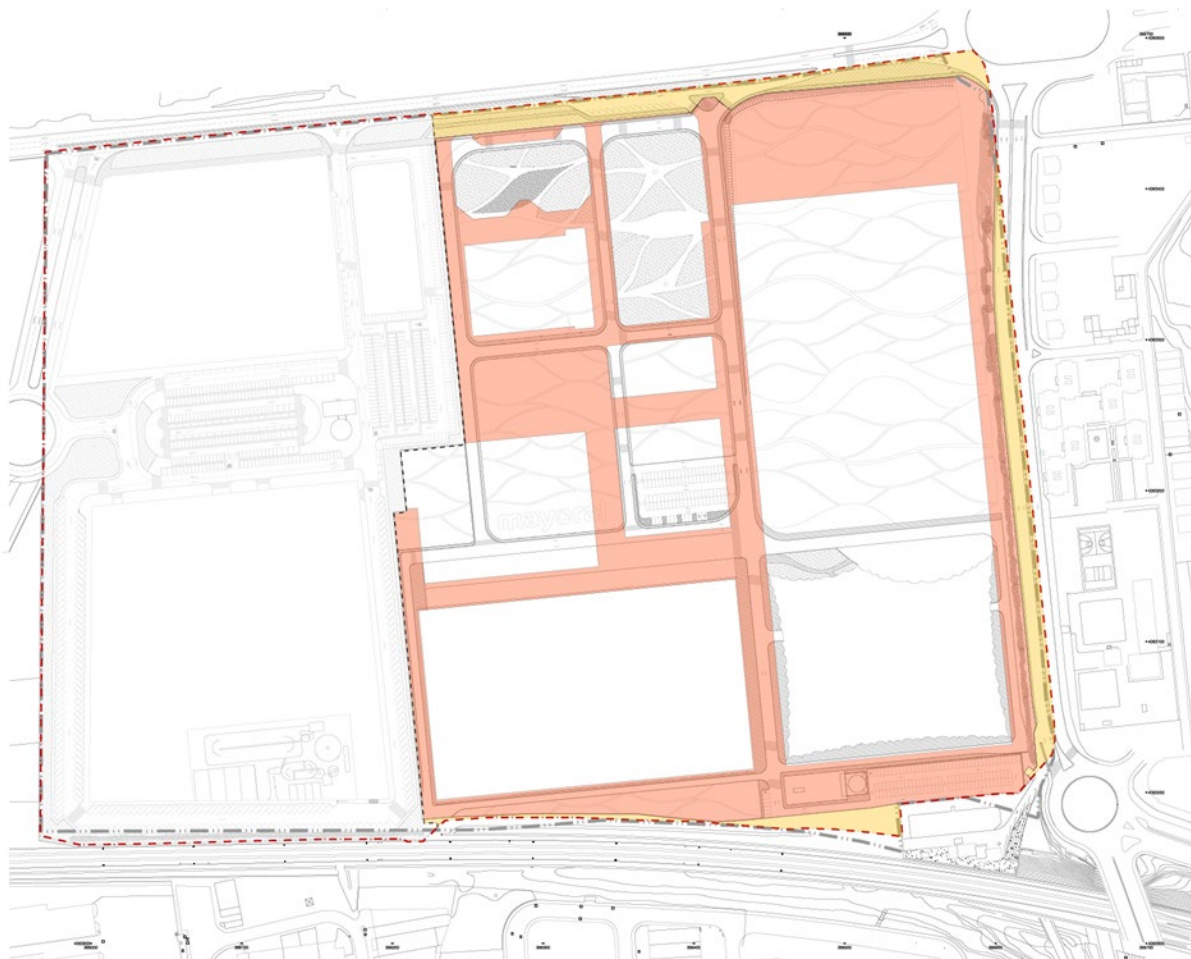


Ilustración 5: Plano de viales y aparcamientos (estado actual)

1.2.2. Usos y edificaciones existentes

1.2.2.1. Usos existentes y zonificación

En el ámbito de la presente Modificación de Elementos del PERI, se encuentra principalmente el uso Industrial Tipo B, que ocupa la mayor extensión de superficie. Lo complementan el Industrial Tipo A, Terciario, Equipamiento privado y zonas verdes-jardines. La superficie y otros parámetros relativos a estos usos dentro del ámbito de la Modificación de elementos se recogen en la siguiente tabla, simplificación de la anterior:

Zonas	Uso	Superficie (m ² s)	Edificabilidad (m ² t)	Índice (m ² t/m ² s)
I.A-5	Industrial tipo A	8.480,18	8.480,18	1,00000
I.A-6	Industrial tipo A	2.593,63	2.977,45	1,14799
I.B-1	Industrial tipo B	56.233,20	64.554,89	1,14799
I.B-2	Industrial tipo B	26.676,60	30.624,35	1,14799
I.B-3	Industrial tipo B	5.083,32	5.835,58	1,14799
V	Verde Jardines	1.646,85		

V-2	Verde Jardines	4.320,46		
V-3	Verde Jardines	6.826,59		
T	Terciario	4.996,26	10.910,03	2,18364
E	Equipamiento Privado	2.454,00	2.817,15	1,14798
	Viales privados	11.557,85		
	Cesiones públicas	61.526,70		
Total		192.395,64 m²	126.199,63 m²	

Estos usos quedan zonificados de acuerdo al siguiente plano del PERI vigente:

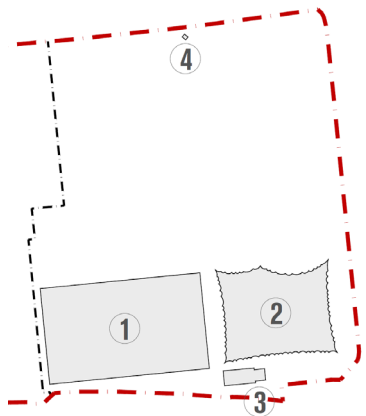


Ilustración 6: Zonificación de usos del PERI

Al superponer el plano de usos sobre el plano topográfico actualizado del ámbito se evidencia la incoherencia de la zonificación del PERI vigente con la urbanización existente, justificando, por tanto, la necesidad de la redacción de la Modificación de Elementos para corregir este desajuste y adaptar la zonificación a la realidad física del ámbito para su mejor aprovechamiento.

1.2.2.2. Edificaciones existentes

Dentro del ámbito de la Modificación de Elementos del PERI existen 4 edificaciones, todas propiedad de Mayoral Moda Infantil, S.A.U., que se enumeran en la tabla a continuación:

Núm.	Descripción	Uso	Ubicación
1	Centro logístico	Industrial tipo B	
2	Nuevo centro logístico	Industrial tipo B	
3	Edificio de usos varios	-	
4	Control de acceso	-	

1.2.3. Entorno urbano

El entorno urbano en el que se ubica el ámbito de la Modificación del PERI se encuentra en el límite oeste de la ciudad. Se trata de un área limítrofe de expansión natural del tejido urbano, ocupada tradicionalmente por el uso industrial, pero que ahora convive con sectores en desarrollo de naturaleza no solamente industrial, sino también comercial y residencial, como resultado del crecimiento periférico.

1.2.4. Determinaciones urbanísticas del PGOU

El PGOU vigente ha sido aprobado definitivamente, de manera parcial, por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de enero de 2011 y tras la verificación de la Dirección General de Urbanismo de la subsanación de las deficiencias a que se refería la citada Orden, tal y como se recoge en su Resolución de 28 de julio de 2011, se ha procedido a la publicación de la Normativa de la citada Revisión- Adaptación del PGOU de Málaga en el BOJA nº 170 de 30 de agosto de 2011, págs. 114 y ss., que incluye entre sus determinaciones el Plan Especial de Reforma Interior PERI G.3-I "Intelhorce Industrial" como Planeamiento Aprobado Modificado PAM –G.1 (97).

En la ficha de dicho ámbito de Planeamiento Aprobado Modificado, se establecen las determinaciones urbanísticas de todo el sector, que tiene dos partes claramente diferenciadas, una de suelo urbano no consolidado (parte sistemática) y otra de suelo urbano consolidado (parte sistemática) conforme a las determinaciones de la LOUA, de aplicación en el momento de la aprobación definitiva del PGOU.

La presente Modificación de Elementos del Plan Especial de Reforma Interior PERI G.3-I “Intelhorce Industrial”, tiene exclusivamente como ámbito de aplicación el suelo urbano asistemático, suelo urbano consolidado conforme a las determinaciones de la LOUA y suelo urbano no sujeto a actuación de transformación urbanística conforme a la LISTA.

1.2.5. Estructura de la propiedad

Dentro del ámbito de la Modificación del PERI se ubican un total de 5 parcelas, todas ellas propiedad de Mayoral Moda Infantil, S.A.U. En la siguiente tabla se identifica cada parcela por su referencia catastral:

Color	Parcela	Titular	Ref. catastral
	1	Mayoral Moda Infantil, S.A.U.	6434110UF6663S0001OZ
	2	Mayoral Moda Infantil, S.A.U.	6434106UF6663S0001MZ
	3	Mayoral Moda Infantil, S.A.U.	6434109UF6663S0001RZ
	4	Mayoral Moda Infantil, S.A.U.	6434104UF6663S0001TZ
	5	Mayoral Moda Infantil, S.A.U.	6434111UF6663S0001KZ

El siguiente plano muestra los límites de las parcelas ubicadas dentro del ámbito de la Modificación de Elementos del PERI, que solo afecta al suelo asistemático del mismo, suelo urbano no sujeto a actuación de transformación urbanística conforme a la LISTA:

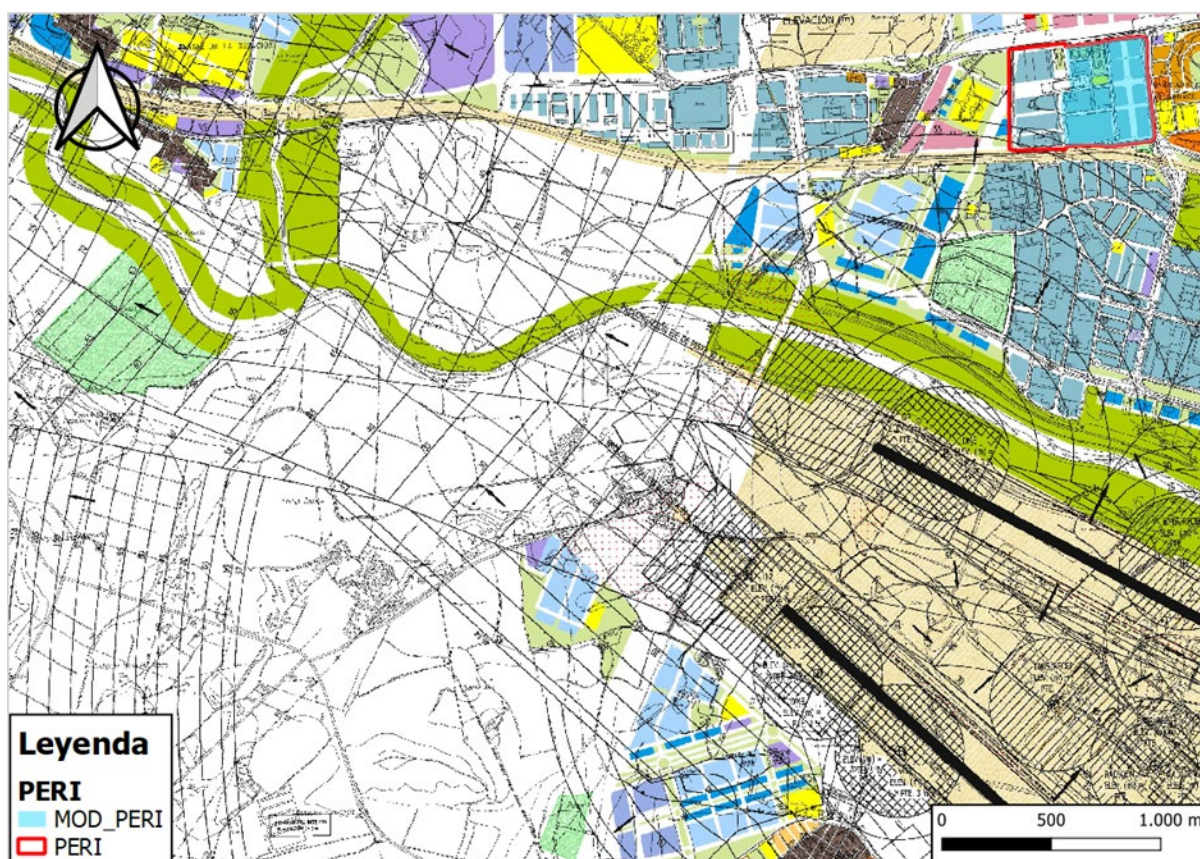


Ilustración 7. Estructura de la propiedad y parcelas del ámbito de la Modificación de Elemento del PERI

1.2.6. Afecciones territoriales, ambientales y sectoriales

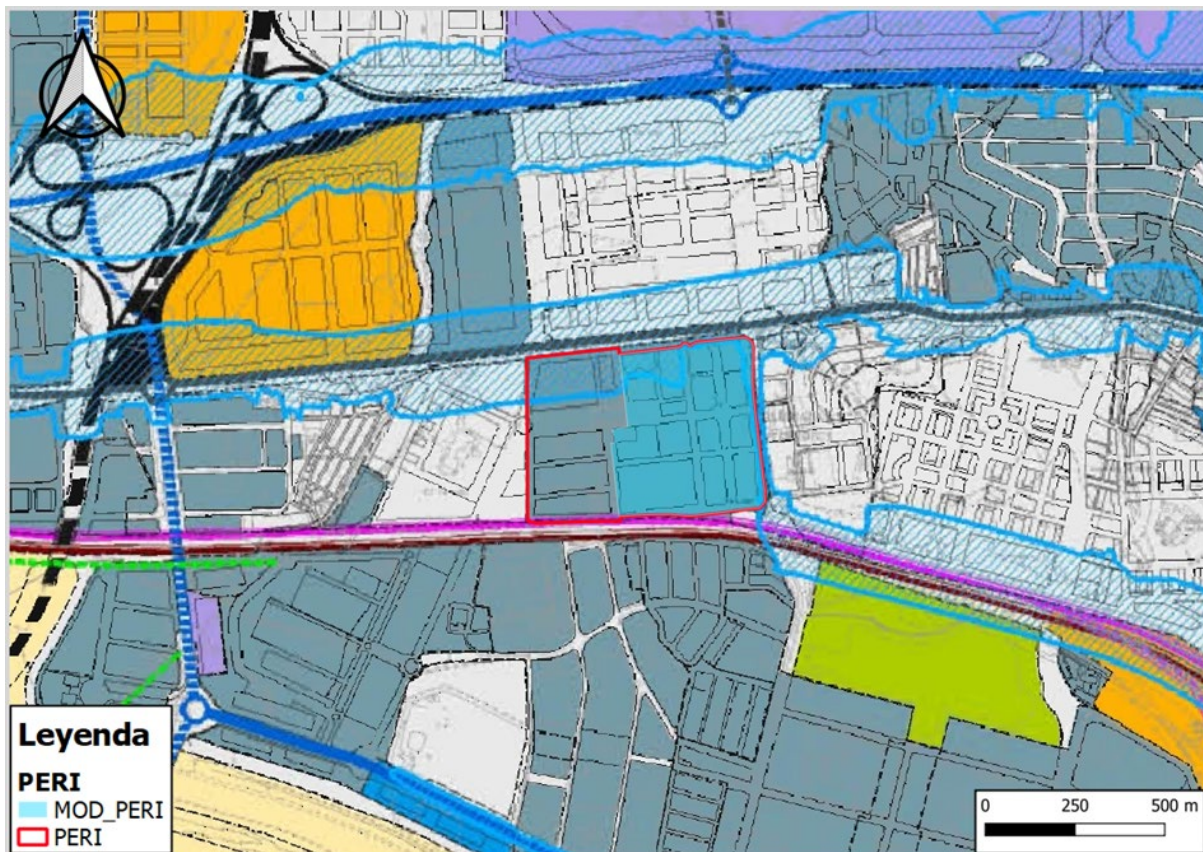
1.2.6.1. a) Servidumbres aéreas

El ámbito de la modificación del PERI no se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Málaga, aunque una pequeña extensión del ámbito del PERI sí está incluida no afectando a la modificación. En el plano de Servidumbres Aeronáuticas se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga.



1.2.6.2. b) Servidumbres acústicas por infraestructuras viarias

Según los planos del PGOU de Málaga de servidumbres acústicas, el ámbito de la Modificación de Elementos del PERI se encuentra afectado por la servidumbre acústica de la infraestructura viaria A-7054 en su zona norte. En los objetivos de calidad acústica del ámbito definido como "Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial" se establecen índices de ruido de $L_d 75$ $L_n 65$.



1.2.6.3. c) Zonas inundables

El ámbito de la Modificación de Elementos del PERI se encuentra próximo a una zona inundable por el norte, pero no se encuentra afectado por las avenidas del periodo de retorno de 500 años sobre el que se delimitan las zonas inundables.



1.2.6.4. d) Servidumbres de carreteras

El ámbito de la Modificación de Elementos del PERI se encuentra afectado por las limitaciones que establece la servidumbre de la carretera autonómica A-7054, en lo relativo a la Zona de Servidumbre Legal (8 metros) y la Zona de No edificación (50 metros).

1.2.6.5. e) Zonificación lumínica

Teniendo en cuenta las características del sector y de su clasificación como suelo urbano, en cumplimiento del artículo 63 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, donde se dicta que el establecimiento de niveles de iluminación adecuados a los usos y sus necesidades, se distinguen los siguientes tipos de áreas lumínicas, cuyas características y limitaciones de parámetros luminotécnicos se establecerán reglamentariamente:

c) E3. Áreas que admiten flujo luminoso medio. Comprende las siguientes zonas:

2.º Zonas industriales.

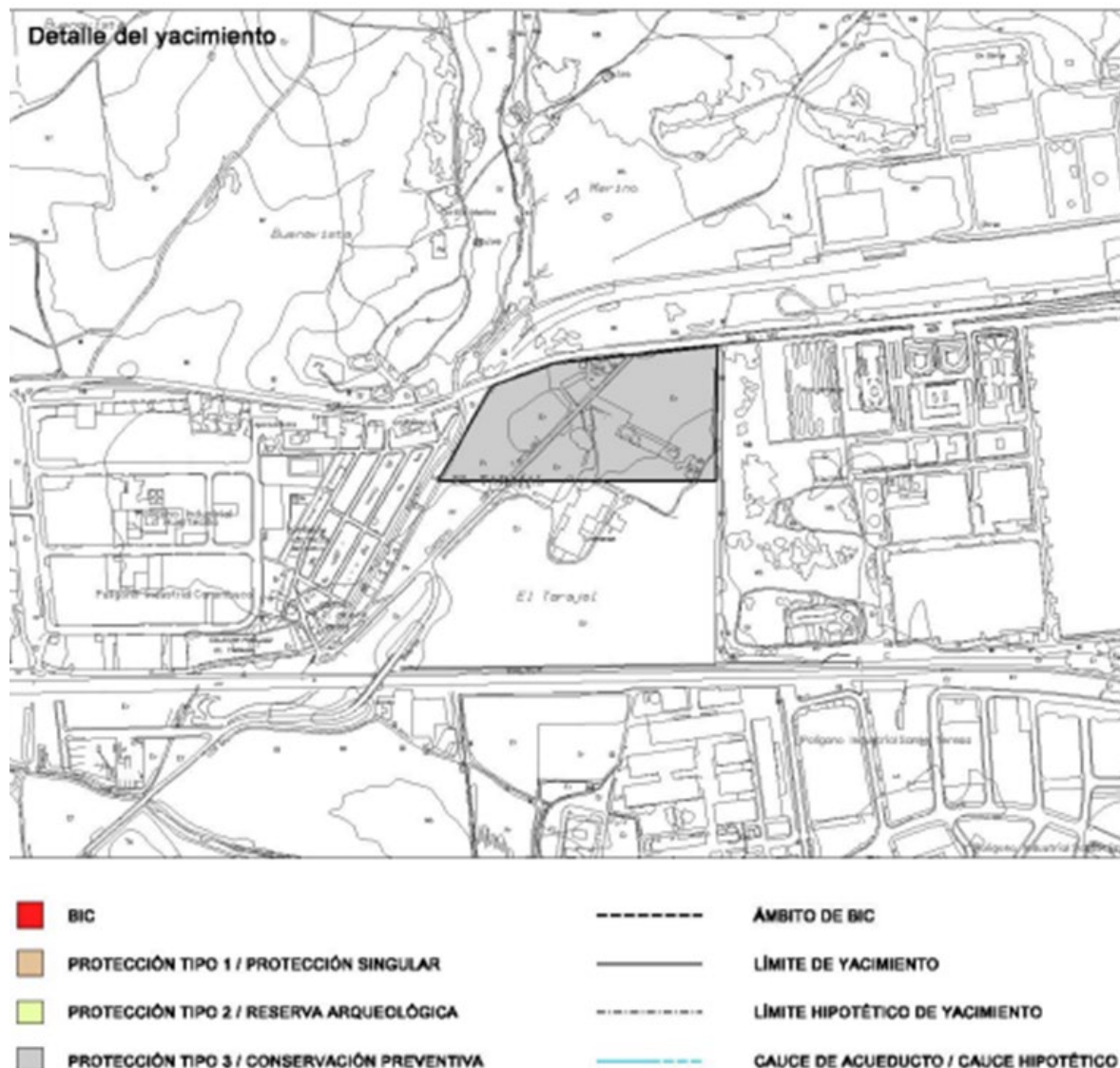
Las instalaciones de alumbrado exterior deberán cumplir lo establecido en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.

1.2.6.6. f) Afecciones arqueológicas

Consultado el catálogo de protección arqueológica del PGOU de Málaga, se identifican las siguientes entidades en el ámbito de influencia de la Modificación de Elementos del PERI, pero ninguna dentro del ámbito de la Modificación de Elementos del PERI:

Número: 042

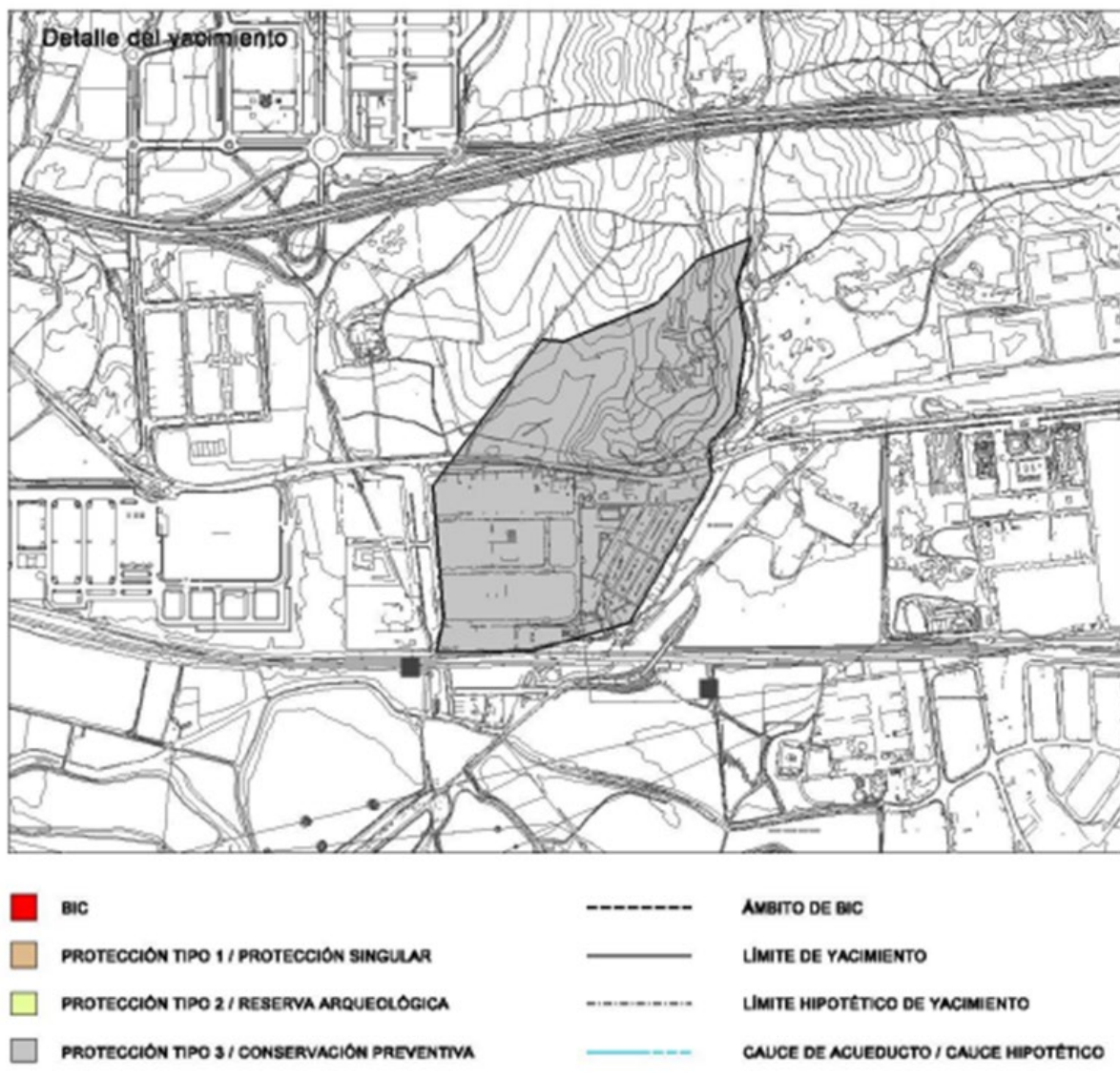
Denominación: Fortaleza romana de Campanillas



Zonificación Arqueológica de Tipo 3: Zona de vigilancia arqueológica. La concesión de licencias de obra debe estar condicionada a la vigilancia del movimiento de tierra por parte de un técnico arqueólogo. El Ayuntamiento de Málaga y la Delegación Provincial de Cultura tendrán conocimiento de la remoción de terreno con una antelación mínima de 15 días. Si durante la vigilancia el técnico arqueólogo observara estructuras antiguas, o los suficientes vestigios de cultura material susceptibles de interés para su estudio científico, la parcela pasaría automáticamente a la consideración de zonas de sondeos.

Yacimiento nº 043

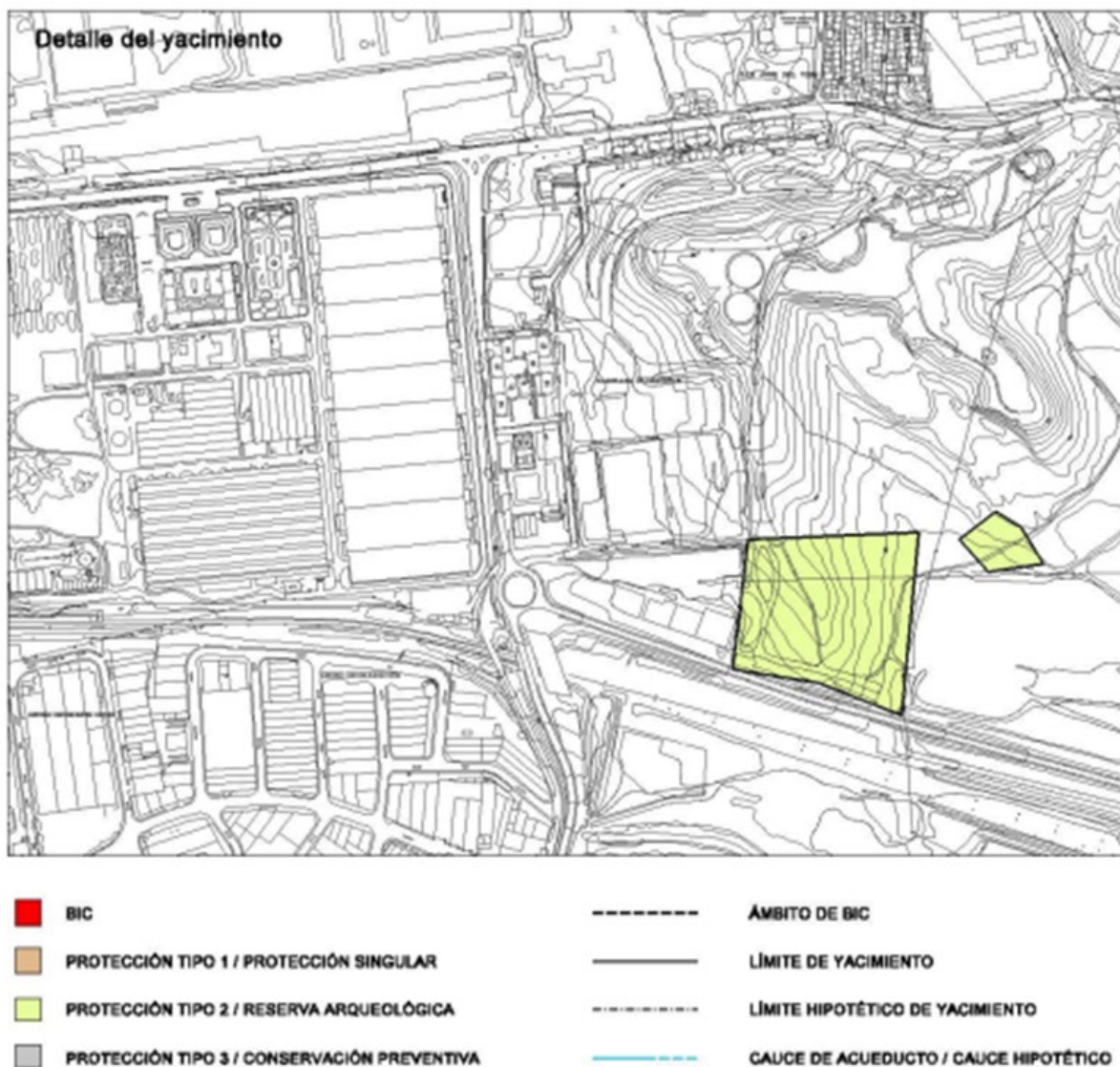
Denominación: Enclaves alfareros dispersos romanos y tardíos jalonando las vías de salida de la ciudad. Zona 4: El Tarajal



Zonificación Arqueológica de Tipo 3: Zona de vigilancia arqueológica. La concesión de licencias de obra debe estar condicionada a la vigilancia del movimiento de tierra por parte de un técnico arqueólogo. El Ayuntamiento de Málaga y la Delegación Provincial de Cultura tendrán conocimiento de la remoción de terreno con una antelación mínima de 15 días. Si durante la vigilancia el técnico arqueólogo observara estructuras antiguas, o los suficientes vestigios de cultura material susceptibles de interés para su estudio científico, la parcela pasaría automáticamente a la consideración de zonas de sondeos.

Yacimiento nº 043

Denominación: Enclaves alfareros dispersos romanos y tardíos jalonando las vías de salida de la ciudad. Zona 5: Cañahones.



Zonificación Arqueológica de Tipo 2: Previamente a cualquier operación de desarrollo o movimiento de tierras en las zonas de catalogación, es preceptivo un informe arqueológico negativo, para lo cual se recurrirá a la realización de un sondeo arqueológico previo.

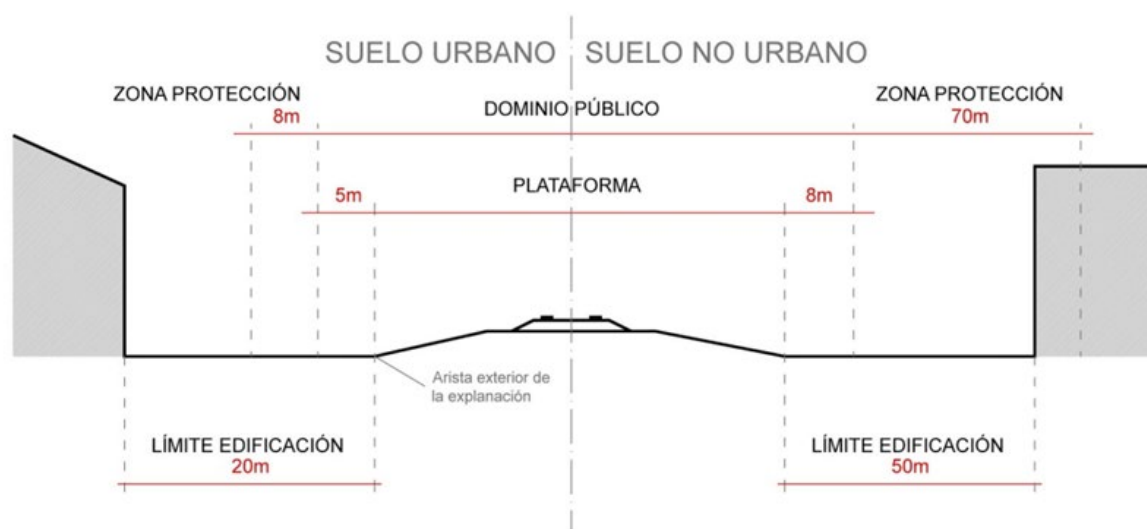
1.2.6.7. g) Servidumbres de líneas ferroviarias

En este sentido es preceptivo el informe de la Dirección General de Ferrocarriles del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, de conformidad con el art. 7.2 de la Ley 38/2015, de 29 septiembre del Sector Ferroviario, en virtud de la afección de líneas ferroviarias a tramos de las mismas, a otros elementos de la infraestructura ferroviaria o a las zonas de servicio reguladas en el artículo 9 de la misma ley.

Al sur del sector encontramos la red ferroviaria F.C. AV. Córdoba-Málaga, línea de alta velocidad (Vía doble electrificada ancho estándar). En paralelo a la misma se encuentra la F.C. Sevilla - Málaga, vía única.

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 el 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.

En las líneas ferroviarias que forman 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.



Dominio público ferroviario



Ámbito modificación PERI-Red ferroviaria

1.2.7. Evaluación ambiental estratégica y evaluación de impacto en salud.

Evaluación ambiental estratégica.

El artículo 40.4.b) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, recoge que se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada “Los planes de reforma interior y los estudios de ordenación, así como sus revisiones y modificaciones.”

La “Modificación de Elementos del PERI G.3- Intelhorce Industrial”, en el T.M. de Málaga se trata de una modificación de un Plan Especial de Reforma Interior y se encuentra entre los supuestos que se describen en el artículo 40.4 b) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental.

Por consiguiente, en aplicación del citado artículo 40.4 b) de la Ley 7/2007, la “Modificación de Elementos del PERI G.3- Intelhorce Industrial”, en el T.M. de Málaga, se encuentra sometido al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

De conformidad con el artículo 40.6 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Málaga, en el ámbito de sus competencias y a los solos efectos ambientales formula el INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO donde considera que la “Modificación de Elementos del PERI G.3- Intelhorce Industrial”, en el T.M. de Málaga no tendrá efectos significativos sobre el medioambiente, siempre que se dé cumplimiento al siguiente condicionado y a las medidas preventivas y correctoras propuestas en el Documento Ambiental Estratégico.

Evaluación de impacto en salud.

En contestación a su solicitud de consultas previas y cribado de fecha 09/03/2023, dentro del trámite previsto en el artículo 13 del 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, modificado por el Decreto-Ley 2/2020, de 9 de marzo, de mejora y simplificación de la regulación para el fomento de la actividad productiva de Andalucía, a fin de conocer la necesidad de someter a evaluación de impacto en salud (EIS) del instrumento de planeamiento “Avance de la Modificación del P.E.R.I. G.3-Intelhorce Industrial”, se le comunica que la modificación prevista no tiene que someterse al procedimiento de evaluación de impacto en salud, siempre y cuando se cumplan los siguientes condicionantes:

- Que no se introduzcan modificaciones en la actuación, respecto de la información facilitada sobre el proyecto aportada en el trámite de consultas previas.
- Que a fecha de la firma de la resolución (03/05/2023) no se haya procedido a la aprobación inicial del mismo.

1.3. Memoria de participación e información pública

El proceso de información pública de la presente Modificación de Elementos del PERI se llevará a cabo según el Artículo 8 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso de la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA):

1. Deberán ser objeto de publicación en el Boletín Oficial y en el portal web de la Administración territorial y urbanística, según corresponda:

a) El anuncio de información pública que, conforme a lo previsto en este Reglamento, deberá celebrarse en los procedimientos de aprobación de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, así como en los procedimientos de aprobación de los instrumentos de gestión y ejecución.

[...]

2. Los anuncios de información pública deberán indicar:

a) Órgano que acuerda la información pública y fecha del acuerdo.

b) Instrumento urbanístico o expediente sometido a información pública.

c) Ámbito de aplicación, indicando municipio y provincia.

d) Identidad del promotor.

e) Duración del período de información pública y momento a partir del cual debe considerarse iniciado.

f) Portal web y, en su caso, lugar y horarios dispuestos para la consulta del instrumento o expediente.

g) Sede electrónica y, en su caso, otros medios dispuestos para la presentación de alegaciones, sugerencias y cualesquiera otros documentos.

h) Cuando se trate de instrumentos o expedientes que deban ser sometidos a trámites o autorizaciones exigidos por la legislación sectorial, los datos exigidos por la misma.

1.4. Memoria de ordenación

La Modificación de Elementos pretende adaptar la zonificación de los usos vigentes a la realidad física actual del ámbito para hacerla coincidir con la urbanización existente, realizándose también la transferencia de edificabilidad entre algunos de los usos para que la nueva zonificación resultante responda a las necesidades actuales y futuras de las actividades industriales y terciarias de la propiedad.

Por otro lado, la Modificación de Elementos propone trasladar las superficies de las zonas V, V2 y V3 a la esquina noreste del ámbito de la Modificación de Elementos del PERI, pasando a ser de uso público, crear los jardines de uso privado VP1 y VP2, introducir un nuevo vial perimetral de uso privado en la zona oeste y adaptar la zonificación a la urbanización existente, adaptando el PERI a la realidad física del ámbito. Se propone, además, la adaptación de las ordenanzas a los estándares y necesidades actuales de los edificios de

uso industrial, terciario y equipamiento, a fin de garantizar un desarrollo óptimo del ámbito a medio y largo plazo.



1.4.1.1. Definición de las modificaciones propuestas

a) Zonas verdes

Las zonas V, V2 y V3 se han acomodado en la zona noreste del ámbito de la Modificación de Elementos del PERI, que es la zona más cercana a las viviendas con la misma superficie original de 12.793,90 m² en una nueva zona llamada V.

Se crea una nueva zona verde privada VP1 de 4.306,86 m² al norte del suelo terciario.

Se crea una nueva zona verde privada VP2 de 8.300,67 m² entre el suelo terciario y el IB-1, en la zona que antes ocupaban las zonas V y V3.

Estos movimientos suponen un incremento en las zonas verdes del ámbito de la Modificación de Elementos del PERI G-3.I "Intelhorce Industrial" en 12.607,53 m², con una superficie total de 25.415,03 m², quedando las zonas verdes como sigue:

Zona	Uso	Superficie (m ² s)
V	Verde Jardines Públicos	12.793,90

	VP1	Verde Jardines Privados	4.306,86
	VP2	Verde Jardines Privados	8.300,67
Total			25.401,43

b) Zonas industriales

Las parcelas IA-5 e IA-6 (industrial) se unifican en una sola parcela con una superficie de suelo menor y un índice de edificabilidad unificado de $1\text{m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$ que es un índice suficiente para el uso industrial. La edificabilidad sobrante de este cambio es de $4.089,67\text{ m}^2$ se transfiere a la parcela T (terciario).

La parcela IB-1 (industrial) reduce su superficie para poder encajar las zonas verdes en su lado norte en $615,09\text{ m}^2\text{s}$ y en $705,86\text{ m}^2\text{t}$ que se transfiere a la parcela T (terciario).

La parcela IB-3 se elimina y su edificabilidad, $5.835,58\text{ m}^2\text{t}$, se transfiere a la parcela T (terciario).

c) Terciario y equipamiento privado

La parcela E (equipamiento privado) se elimina y su edificabilidad, $2.817,15\text{ m}^2\text{t}$, se transfiere a la parcela T (terciario) destinando una superficie equivalente dentro de las oficinas a un uso dotacional interno tales como comedores, salas de esparcimiento, salones de actos y conferencias, salas de formación, etc. Como la superficie de equipamiento es de $2.454\text{ m}^2\text{s}$ y dado que el índice de edificabilidad en el suelo terciario era de $2,18364\text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$ la superficie que se destinará a tal fin dentro de las nuevas oficinas no será menor a $1123,81\text{ m}^2\text{t}$.

La parcela T (terciario) recibe edificabilidad de los suelos IA-5, IA-6, IB-3 y E, es decir $13.448,26\text{ m}^2\text{t}$ sumados a los $10.910,03\text{ m}^2\text{t}$ que ya tenía, lo que da un total de $24.358,29\text{ m}^2\text{t}$ y su superficie de suelo se aumenta hasta los $12.557,69\text{ m}^2\text{s}$ por lo que su índice de edificabilidad se reduce a $1,93971\text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$.

Las zonas que estaban ocupadas por las parcelas IB-3 y E se destinarán a aparcamiento.

Zonas	Uso	Superficie (m^2s)	Edificabilidad (m^2t)	Índice ($\text{m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$)
T	Terciario	4.996,26	10.910,03	2,18364
E	Equipamiento Privado	2.454,00	2.817,15	1,14798
I.A-5/6	Industrial tipo A	24,11	4.089,67	-
I.B-1	Industrial tipo B	-	705,86	-
I.B-3	Industrial tipo B	5.083,32	5.835,58	1,14799
Total		12.557,69	24.358,29	1,93971

1.4.1.2. Cuadro de características

Las superficies y la edificabilidad de cada uso para la zonificación resultante de la Modificación de Elementos del PERI para el suelo asistemático se recogen en el cuadro que sigue a continuación:

Zonas	Uso	Superficie (m ² s)	Edificabilidad (m ² t)	Índice (m ² t/m ² s)
I.A-5/6	Industrial tipo A	7.367,96	7.367,96	1,00000
I.B-1A	Industrial tipo B	18.849,42	21.638,95	1,14799
I.B-1B	Industrial tipo B	32.768,98	42.210,08	1,28811
I.B-2	Industrial tipo B	26.676,60	30.624,35	1,14799
V	Verde Jardines Públicos	12.793,90		-
VP1	Verde Jardines Privados	4.306,86		-
VP2	Verde Jardines Privados	8.300,67		-
T	Terciario	12.557,69	24.358,29	1,93971
-	Viales privados	45.318,43	-	-
-	Aparcamientos privados	10.924,27	-	-
-	Viales y aparc. públicos y cesiones	11.557,85	-	-
-	CDP Mayoral	1.020,74	-	-
Total		192.395,64	126.199,63	

Del cuadro anterior se extrae el cómputo de zonas verdes:

Zona	Uso	Superficie (m ² s)
V	Verde Jardines Públicos	12.793,90
VP1	Verde Jardines Privados	4.306,86
VP2	Verde Jardines Privados	8.300,67
Total		25.401,43

La Modificación de Elementos del PERI G-3.I “Intelhorce Industrial” planteada es conforme con lo previsto en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), el 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, así como con la ordenación estructural y pormenorizada preceptiva del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Málaga vigente.

1.5. Memoria económica

1.5.1. Criterios de evaluación económicos

El criterio básico de evaluación económica de la presente Modificación del PERI será el resultado del balance final obtenido entre los costes y los ingresos previsibles para la administración pública correspondiente (en este caso el Ayuntamiento de Málaga).

Se evaluará también el coste estimado de la inversión necesaria, así como su financiación, determinando si el promotor tiene la capacidad económica suficiente para llevar a término el desarrollo.

1.5.2. Estudio económico financiero

1.5.2.1. Marco legal, alcance y contenido de la inversión

Este estudio económico financiero se redacta en cumplimiento del apartado a) 4 del punto 1 del artículo 85 de la Ley 7/2021 de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA):

1. En los términos del artículo 62 de la Ley, los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones, los siguientes documentos:
a) Memoria, que deberá contemplar los siguientes apartados:

[...]

4º. Memoria económica, que incluirá los criterios de evaluación y seguimiento del instrumento de ordenación urbanística, así como, en su caso, los aspectos económicos de las propuestas realizadas. Contendrá un estudio económico financiero de dichas propuestas, en los casos en que proceda, y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica de las actuaciones de transformación urbanística propuestas y una memoria de viabilidad económica de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística.

El alcance de este estudio contempla una aproximación a los costes inherentes al desarrollo y ejecución de la presente Modificación de Elementos del PERI en el periodo de tiempo definido en el plan de etapas diseñado.

A continuación, se evalúa de manera pormenorizada el contenido de la inversión, correspondiente a la urbanización, las indemnizaciones a propietarios y la redacción y tramitación de la documentación técnica y jurídica necesaria, incluyendo tasas, impuestos y otros posibles costes derivados de la obtención de las licencias y permisos preceptivos.

1.5.2.2. Coste de las obras de urbanización

Para el cálculo estimativo de los costes de urbanización, la presente Modificación de Elementos del PERI se emplea el documento de valores medios estimativos de la construcción del año 2024, publicado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga. En el que se especifica que el valor medio en €/m² de las obras de urbanización cuando la superficie de actuación es menor de 10 ha y la superficie viaria sea mayor al 20 % es de 48 €/m² mientras que en caso de que la superficie viaria sea menor del 10% es de 22 €/m².

	Superficie (m ²)	Coste (€/m ²)	Importe
Fase 1			
PEM Urbanización fase 1 (zona verde pública)	12.793,90 (sin viales)	22	281.465,80 €
PEC (PEM+GG+BI)	-	-	334.944,30 €
PEC+IVA (21%)	-	-	405.282,61 €
Fase 2			
PEM Urbanización fase 2 (viales privados interiores)	4.449	48	213.552,00 €
PEC (PEM+GG+BI)	-	-	254.126,88 €
PEC+IVA (21%)	-	-	307.493,52 €
Total:			712.776,13 €

Esta estimación se redacta a los únicos efectos de cumplimentar lo dispuesto en el epígrafe 1.5 del Real Decreto 2512/1977, y en el Anejo I de la Parte I del CTE y, en consecuencia, no es vinculante a efectos contractuales, estando sujeto a modificaciones y acuerdos derivados de pactos entre terceros.

1.5.2.3. Coste de las indemnizaciones

No existen costes de indemnización, ya que el promotor de la Modificación de Elementos y el propietario de los suelos pertenecientes al ámbito de esta son la misma persona jurídica. Por tanto, este apartado queda a cero.

1.5.2.4. Coste de redacción de documentos técnicos, gestión, tasas y licencias

Proyecto de urbanización	BI	Impuestos	Importe
Honorarios técnicos ⁽¹⁾	24.750,97 €	5.197,70 €	29.948,67 €
ESS + Coordinación SS ⁽²⁾	2.772,10 €	582,14 €	3.354,24 €
Tasa municipal ⁽³⁾	14.255,52€		14.255,52€
Publicación BOPMA	0,29 €/palabra	-	-

Proyecto de urbanización	BI	Impuestos	Importe
Estudio geotécnico	4.000,00 €	841,00 €	4.841,00 €
Levantamiento topográfico ⁽⁴⁾	7.000,05 €	1470,01 €	8.470,06 €
Total:			60.869,49 €

Este cuadro es una estimación y, por tanto, no es vinculante a efectos contractuales, estando algunos precios sujetos a modificaciones y acuerdos derivados de pactos entre terceros.

- (1) Datos obtenidos del apartado II.4 del documento de Baremos Orientativos de Honorarios publicado por el Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Arquitectos (CACOA), edición revisada de enero de 2007. Dado que la superficie a urbanizar es de 17.242,97 m² (aproximadamente 1,73 Ha), se toma la fórmula de H para el valor de superficie de la actuación de entre más de 1 y hasta 3 Ha. El valor de H se calcula entonces según la expresión $H = 0,05 \cdot PEM$; donde el PEM se ha obtenido en tablas anteriores por un valor de 495.019,34 €. Aplicando la fórmula y los valores mencionados resultan unos honorarios de 24.750,97 €.
- (2) Datos obtenidos del apartado VI.14 del documento de Baremos Orientativos de Honorarios publicado por el Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Arquitectos (CACOA), edición revisada de enero de 2007. Dado que los honorarios del Proyecto de Urbanización están entre 450.000,00 € y 1.450.000,00 €, se emplea para el valor de H la fórmula $H = 0,0028 \cdot PEM$; donde el PEM se ha obtenido en tablas anteriores por un valor de 495.019,34 €. Aplicando la fórmula y los valores mencionados resultan unos honorarios de 1.386,05 €. La coordinación en obra de Seguridad y Salud tendrá unos honorarios correspondientes al 100% de los calculados para el Estudio de Seguridad y Salud.
- (3) Al ser el presupuesto superior a 601.012,00 € e inferior a 3.005.060,00 € conforme al artículo 11, epígrafe 3º, tarifa C.3.1 de la ordenanza fiscal nº 15 del Ayuntamiento de Málaga, asciende a 2% del PEM de la obra
- (4) Datos obtenidos del apartado I.1 del documento de Baremos Orientativos de Honorarios publicado por el Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Arquitectos (CACOA), edición revisada de enero de 2007. Dado que la superficie de levantamiento es superior a 5.000 m² el valor de H se calcula según la fórmula $H = (1.500 + (S - 5.000) \cdot 0,18) \cdot K \cdot Ia$, donde la superficie es de 17.242,97 m², K es el coeficiente de complejidad que se considera 1 y Ia es el índice de actualización, que para 2024 está fijado en 1,89 por el CACOA. Aplicando los valores mencionados a la fórmula se obtienen unos honorarios de 7.000,05 €.

1.5.2.5. Resumen del estudio financiero

El siguiente cuadro resume el coste total estimado de la inversión, incluyendo los impuestos:

Coste	Importe
Obras de urbanización	712.776,13 €
Indemnizaciones	No se contemplan.
Redacción de documentos técnicos, gestión, tasas y licencias	60.869,49 €
Total de la inversión:	773.645,62 €

1.5.2.6. Medios económicos de los promotores

El promotor de la Modificación de Elementos del PERI cuenta con capacidad de obrar y con los recursos económicos suficientes para afrontar las obligaciones recogidas en el presente estudio económico financiero, dado su capital suscrito que asciende a 2.033.000,00 € y la titularidad de la totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito de la Modificación de Elementos.

1.5.3. Memoria de sostenibilidad económica y estudio de viabilidad económica

1.5.3.1. Necesidad y objeto del informe/memoria de sostenibilidad económica y estudio de viabilidad económica

El RD 7/2015, de 30 de octubre, Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, que deroga el Texto Refundido de la Ley del Suelo 2/2008 de 20 de junio, establece en su artículo 22 apartado 4 la obligación que deben asumir los planes de ordenación de formular un "informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación de su destino a usos productivos" y en su apartado 5 "La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación."

Por tanto, es obligado llevar a cabo un análisis económico de lo que supone, sobre todo, el mantenimiento y conservación de las infraestructuras, servicios y dotaciones que, en su mayoría, se obtienen gratuitamente por el Ayuntamiento, pero que, tras su entrega pública, deben conservarse y mantenerse así como de su viabilidad económica.

El objeto por tanto de la Memoria de Sostenibilidad Económica en el Planeamiento General o de Desarrollo es determinar la sostenibilidad económica a largo plazo de la hacienda local municipal (principal afectada por el desarrollo de ámbitos o sectores), debido a la incorporación al conjunto de la ciudad de una nueva o nuevas urbanizaciones, mientras que el objeto del Estudio de Viabilidad Económica es la justificación de la capacidad económica, contando el promotor con los medios económicos suficientes para acometer la urbanización recogida en la presente Modificación de Elementos del PERI.

Para alcanzar los objetivos del de la Memoria de Sostenibilidad se deberán identificar y cuantificar:

- Los gastos en los cuales incurrirá el correspondiente Ayuntamiento desde la puesta en marcha hasta la consolidación de la urbanización.
- Los ingresos previsibles por parte del Ayuntamiento a causa del desarrollo del ámbito o sector.

La determinación de la repercusión que tendrá en las arcas municipales el nuevo desarrollo se realizará considerando los siguientes factores:

- Coste de la inversión a realizar por el Ayuntamiento previamente a la puesta en marcha de la urbanización, para conseguir la transformación de los terrenos (infraestructuras de carácter general, etcétera).
- Coste del mantenimiento de viario público.
- Coste para el municipio, en los capítulos de gasto corriente del presupuesto municipal, debido al incremento de población por el nuevo desarrollo, en caso de que este sea tan importante que pueda llegar a afectar a dichos capítulos.
- Incremento del Patrimonio Municipal por la cesión de los suelos calificados como Red Pública General o Local en la ordenación.
- Ingresos por Tasas e impuestos municipales, distinguiendo los Puntuales que se realizan una sola vez (Licencias de obras, actividades, primera ocupación, aperturas, etc.) de los Permanentes o de cobro periódico (IBI, IAE, IVM, vados, etc.). Será necesario, al igual que con los gastos, realizar una estimación temporal para el cobro de estos ingresos.

1.5.3.2. Costes derivados de la ejecución de la Modificación de Elementos del PERI

a) Costes de Actuaciones de Urbanización

Tal y como se ha calculado en el estudio financiero, se ha estimado un coste total de las obras de urbanización de un total de 712.776,13 € (IVA incluido).

Siendo este el presupuesto de la realización de la urbanización completa de los terrenos comprendidos en el ámbito de esta Modificación de Elementos del PERI, por lo tanto, incluye los terrenos que se cederán de manera obligatoria y gratuita al Ayuntamiento para viales, aparcamientos, parques y jardines.

b) Costes adicionales por Actuaciones de Urbanización en áreas exteriores al ámbito de la Modificación de Elementos del PERI

No se urbanizan áreas exteriores al ámbito.

1.5.3.3. Previsiones de ingresos por el Ayuntamiento de Málaga

Con posterioridad a las cesiones, será necesaria la conservación y mantenimiento por parte del Ayuntamiento de Málaga de los terrenos que le serán cedidos, para lo cual habrá de tenerse en cuenta también la previsión de ingresos de esta administración a causa del desarrollo del ámbito de actuación. En este sentido se analizarán los mismos en dos direcciones, por un lado la previsión de ingresos que se obtienen una única vez, como son

los derivados de la ejecución de las obras (tasas municipales por Licencia de Obras, Licencia de Primera Ocupación, Licencia de Apertura e ICIO) y los que tienen un carácter permanente con un cobro periódico en años sucesivos (IBI, IAE, tasa de suministro de agua y tasa de basura).

Para calcular dicha estimación se supondrá la construcción de toda la edificabilidad disponible en el ámbito de la Modificación de Elementos, que se resume en el siguiente cuadro, en el que se ha restado de la edificabilidad de la zona IB1 la superficie construida de la nueva nave de Mayoral:

Zona	Edificabilidad (m ² t)
T	24358,29
IB1	44.966,00
IA5-IA6	7367,96

Licencia de Obras

Para calcular los ingresos que percibirá la administración municipal por la Licencias de Obra se ha utilizado la Ordenanza Fiscal número 15, de tasas por actuaciones urbanísticas, del Ayuntamiento de Málaga:

Zona	Edificabilidad (m ² t)	Factor (€/m ² t)	Coste
T	24358,29	6	146.149,74 €
IB1	44966,00	4,5	202.347,00 €
IA5-IA6	7367,96	4,5	33.155,82 €
Total			381.652,56 €

ICIO (Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras)

El Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras se ha calculado según la Ordenanza Fiscal número 4 del Ayuntamiento de Málaga:

Zona	Edificabilidad (m ² t)	Factor (€/m ² t)	Coste
T	24358,29	315,9	7.694.783,81 €
IB1	44966,00	174,75	7.857.808,50 €
IA5-IA6	7367,96	174,75	1.287.551,01 €

Declaración responsable de ocupación

Para calcular los ingresos que percibirá la administración municipal por la Ocupación de los nuevos edificios que se construirán, se ha utilizado la Ordenanza Fiscal número 15, de tasas por actuaciones urbanísticas, del Ayuntamiento de Málaga:

Zona	Tasa Lic. Obra	Factor (10% Tasa Lic. Obra)	Coste
T	146.149,74 €	0,1	14.614,97 €
IB1	202.347,00 €	0,1	20.234,70 €
IA5-IA6	33.155,82 €	0,1	3.315,58 €

Licencia de Apertura

Para calcular los ingresos que percibirá la administración municipal por la Licencia de Apertura se ha utilizado la Ordenanza Fiscal número 16, de tasa por la realización de actividades administrativas con motivo de la apertura de establecimientos, del Ayuntamiento de Málaga:

Zona	Edificabilidad (m ² t)	Fórmula	K	Coste
T	24358,29	$27K+K/2000(S-10.000)$	272,69	9.320,31 €
IB1	44966,00	$27K+K/2000(S-10.000)$	272,69	12.130,07 €
IA5-IA6	7367,96	$7K+K/450(S-1000)$	272,69	5.767,67 €

Aparte de todos estos ingresos de carácter único, el ayuntamiento recibirá el abono periódico de otros impuestos como el IBI, el IAE, la tasa de suministro de agua y la tasa de basuras. Dada la complejidad para estimar de forma precisa estos ingresos y que son significativamente inferiores a los anteriormente recogidos, no se estimará en la presente memoria, arrojando esta un resultado pesimista.

1.5.3.4. Estimación de gastos de conservación y mantenimiento

Una vez calculados todos los ingresos que el Ayuntamiento podrá obtener a través de la recaudación de impuestos y tasas derivadas de la actuación, se procede a estimar los posibles gastos de conservación y mantenimiento de los que tendría que hacerse cargo.

Se estima que los costes de conservación quedan limitados a los viales públicos, mantenimiento de los servicios de limpieza, cuidado de los espacios ajardinados públicos y su vegetación, así como el suministro relacionado con el consumo del alumbrado público correspondiente.

La conservación del pavimento del acerado y del asfaltado de los viales responde al uso normal en este tipo de infraestructuras. Para ello, se parte de la premisa de una correcta adecuación de los acabados previstos, que serán los habituales para una zona de uso industrial y acordes con el tránsito de vehículos de carga y con capacidad de volumen y maniobrabilidad suficiente. Se estima, por tanto, una conservación con una incidencia normal o escasa.

En cuanto al mantenimiento de los jardines y vegetación, se entienden dentro de unas condiciones usuales, al tratarse de especies que no requieren de una excesiva dedicación o un especial cuidado.

Respecto del alumbrado, se ha considerado que se producirá un consumo medio razonable en función de las necesidades de iluminación que se requieren para zonas industriales mediante tecnología LED. Los consumos se consideran, por tanto, dentro de unos valores normales o de escasa incidencia.

1.5.3.5. Conclusión

Atendiendo a todo lo anteriormente expuesto se puede observar que el impacto en la Hacienda Pública de la actuación es muy bajo, dado que la zona verde se cede de forma gratuita y completamente urbanizada, sin que genere gasto alguno en la administración local, Ayuntamiento de Málaga, ni en otras Administraciones Públicas.

Como queda puesto de manifiesto, la previsión de ingresos del ayuntamiento supera claramente los gastos que este tendrá que ir soportando en concepto de conservación y servicios de mantenimiento de la superficie cedida.

1.5.4. Plan de etapas

1.5.4.1. Sistema de actuación y gestión urbanística

Nos encontramos ante un suelo urbano asistemático, suelo urbano no sujeto a actuación de transformación urbanística conforme a la LISTA.

En este sentido, el artículo 250.2 RGLISTA, establece que:

“Cuando no estén incluidos o adscritos a ámbitos de actuaciones de transformación urbanística, el suelo destinado a sistemas generales y locales se obtiene en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución de aprovechamientos, transferencias de aprovechamiento, mediante la constitución de un complejo inmobiliario de carácter urbanístico, cuando así esté previsto en el instrumento de ordenación urbanística, o en su defecto mediante reserva de aprovechamiento, expropiación u ocupación directa.”

En nuestro caso, Mayoral Moda Infantil S.A.U., titular dominical de la totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito de actuación de la presente Modificación de Elementos del Plan Especial de Reforma Interior del Sector G.3.I del PGOU de Málaga, se compromete a, tras la aprobación definitiva Modificación de Elementos del Plan Especial de Reforma Interior del Sector G.3.I del PGOU de Málaga y publicación de la misma y su normativa, la cesión obligatoria y gratuita, de los terrenos calificados como zona verde pública con una superficie de 12.793,90 m² y viario público con una superficie de 5.312,80 m².

La promoción de la Modificación de Elementos está basada en la iniciativa privada por el interés del promotor en el desarrollo, crecimiento y optimización de sus instalaciones logísticas y productivas. La iniciativa privada cuenta con medios económicos y promocionales para ser autosuficiente en la actuación y, además, es la única propietaria de todos los terrenos ubicados dentro del ámbito de la Modificación de Elementos.

Dado que todo el ámbito de la Modificación de Elementos se encuentra en suelo asistemático, no será necesario la redacción y aprobación de ningún otro instrumento de ordenación urbanística de desarrollo.

1.5.4.2. Programa temporal de la ejecución

Se considera válido un programa temporal de 1 año y 3 meses para el desarrollo completo de la Urbanización. La fecha de inicio para el cómputo de los plazos será el de la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización.

Dada la naturaleza de la Modificación, se hará en dos etapas bien diferenciadas que cuentan con los siguientes procesos:

- Redacción, tramitación y aprobación del proyecto de urbanización que autorice la ejecución de las obras de urbanización.
- Ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la fase 1 (zona verde-jardín público, modificación del vallado perimetral del recinto privado de Mayoral).
- Puesta en servicio de las instalaciones de la fase 1.
- Ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la fase 2 (modificaciones puntuales de la urbanización del interior del recinto privado de Mayoral).
- Puesta en servicio de las instalaciones de fase 2.

Plazos para el desarrollo del proceso urbanizador

El plazo máximo para desarrollo del proceso urbanizador de los jardines públicos, incluyendo la ejecución material de las obras de urbanización y de los derechos edificatorios por sus titulares, no excederá de cinco años sin perjuicio de la pormenorización temporal contenida en los apartados siguientes.

Las fases son independientes entre sí y corresponden una a las modificaciones de la urbanización de los suelos de uso privado de Mayoral y otra a las zonas verdes-jardines cedidas en la esquina noreste del ámbito, de carácter público.

El plazo máximo de presentación del Proyecto de Urbanización de las zonas públicas será de seis meses, a contar desde la publicación en el BOP de la aprobación definitiva del Modificado de PERI.

Terminación de las obras de urbanización

El inicio de las obras de urbanización deberá efectuarse en un plazo máximo de seis meses a partir de la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización, y se prolongarán durante un período no superior a doce meses, sin perjuicio de que, previa solicitud de parte interesada, pueda prorrogarse este plazo cuando justificadamente se acrediten las causas que lo motiven.

La solicitud de la Licencia Municipal de Obras de Edificación deberá instarse con posterioridad a la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización, con un plazo máximo de doce meses para dicha solicitud. Igualmente, podrá solicitarse Licencia de Obra con carácter simultáneo a la urbanización, previo cumplimiento de los requisitos legalmente exigidos en este caso.

Puesta en servicio de las dotaciones públicas y redes de infraestructuras

Dado que se incluyen en la única etapa todos los terrenos destinados a dotaciones públicas, la puesta en servicio de las reservas de suelo ya urbanizadas estará completa a la finalización de la misma.

Conservación de la urbanización

Para el mantenimiento, administración y conservación de las obras de urbanización que se ejecuten, así como el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos correspondientes, se hará responsable el municipio, a excepción de la urbanización del interior del recinto cerrado de Mayoral, que se considera de carácter privado.

1.5.4.3. Alteración del plan de etapas

Se podrá modificar el plazo de finalización o comienzo de la etapa siempre que la causa sea justificada y no imputable al promotor de la urbanización. En este caso deberán cumplirse los siguientes requisitos:

- Que el promotor realice una petición de prórroga de plazo al Ayuntamiento, exponiendo justificación del retraso al menos con seis meses de antelación de la fecha de finalización o comienzo de la etapa correspondiente.
- Que la prórroga no sea superior a un año de los plazos establecidos en este documento.
- Que, en caso de que tuviesen un plazo de caducidad, se renueven o prorroguen, hasta la nueva fecha de terminación, las garantías del exacto cumplimiento de los compromisos contraídos.

En cualquier caso, se podrán solicitar y obtener prórrogas sucesivas, siempre que el ayuntamiento las considere justificadas o convenientes, sin que ello implique cambios en la Modificación de Elementos del PERI.

1.6. Anexos

- 1.6.1. Accesibilidad
- 1.6.2. Documentación catastral de parcelas del ámbito y notas simples
- 1.6.3. Informe ambiental estratégico y evaluación ambiental estratégica

2. Normativa urbanística

La normativa urbanística contenida en este capítulo 2, por el principio de especialidad, se aplicará con carácter preferente y excluyente a cualquier otra del mismo rango normativo, que le sea de aplicación, incluida la contenida en el PGOU en vigor o cualquier otro instrumento de ordenación urbanística general que lo sustituya en el futuro.

2.1. Industrial tipo A y B (IND-2)

Se refiere a las subzonas denominada I.A 5-6 e I.B en el plano de Calificación.

Se elimina la zona no edificable situada en la parcela IB.1 de 20 m de ancho destinada a circulación y aparcamiento, pues carece de sentido actualmente al haberse introducido nuevas zonas de aparcamiento y circulaciones que responden a la nueva estructura de la urbanización que necesita Mayoral.

Se unifican las condiciones urbanísticas para las parcelas de suelo Industrial Tipo A y Tipo B.

2.1.1. Condiciones de ordenación y edificación

1. Parcela mínima edificable:

No aplica superficie mínima de parcela ni longitud mínima de fachada.

2. Edificabilidad neta máxima:

Zonas	Uso	Índice (m ² t/m ² s)
I.A-5/6	Industrial tipo A	1,00000
I.B-1A	Industrial tipo B	1,14799
I.B-1B	Industrial tipo B	1,29435
I.B-2	Industrial tipo B	1,14799

No se tendrán en cuenta, por tanto, para dicho cómputo las plataformas y pasarelas para la colocación de maquinarias y para permitir el acceso a las mismas, realizadas con sistemas ligeros (tipo “tramex” o análogos), así como las estanterías metálicas, sistemas y plataformas de almacenamiento y transporte manual o robotizado de las mercancías y las pasarelas de acceso a las mismas para su control, operación de la mercancía y mantenimiento.

3. Ocupación máxima de parcela:

La ocupación máxima sobre la parcela podrá ser del 100% en todas las plantas.

4. Altura máxima edificable:

La altura máxima edificable será de 20 m.

Por encima de esta altura se permitirán elementos de ocultación, pantallas de ocultación, petos técnicos, petos de remate o cualquier otro que sirva con el fin de ocultar las instalaciones en las cubiertas de los edificios.

5. Altura libre de plantas:

No se fija altura libre máxima para las plantas.

6. Número de plantas

El número de plantas, entendiendo por tales las que supongan compartimentación vertical, será de PB+5.

7. Separación a linderos privados y públicos:

Ninguna zona edificable linda con zonas públicas ni privadas, por lo que no es necesario establecer una separación a lindero.

No será obligada la alineación a viales privados interiores permitiendo libertad para incluir muelles de carga y zonas destinadas al correcto funcionamiento logístico del centro.

8. Vuelos de cuerpos salientes:

No se permite vuelo sobre los espacios públicos.

En el interior de la parcela se permite la construcción de pasarelas elevadas o bajo viales privados de conexión entre edificios independientes, cuyo funcionamiento sea conjunto o esté relacionado de alguna forma, siempre que se justifique su idoneidad desde el punto de vista funcional para la industria en cuestión. Estas pasarelas podrán pasar sobre viales privados, peatonales y/o rodados, que separan ambos edificios.

Las pasarelas podrán ser tanto cubiertas como descubiertas, abiertas o cerradas según las necesidades funcionales de cada industria, incluso subterráneas, aplicándose en cada caso los criterios de cómputo de metros cuadrados a efectos de edificabilidad correspondientes según el PGOU.

9. Vuelos de elementos salientes:

Son parte integrante de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables, de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación de la edificación o de la alineación interior.

En el interior de la parcela se permitirá el uso de elementos salientes sin restricciones, siempre que no invadan viales públicos.

10. Conexiones subterráneas

Se permite el trazado de galerías subterráneas transitables para la conexión entre edificios, mantenimiento, instalaciones especializadas y otros, no computando a efectos de edificabilidad.

2.1.2. Condiciones de uso

Todas las parcelas de tipo industrial podrán cambiar su uso por alguno de los usos compatibles previstos en el PGOU para el suelo productivo previstos en el PGOU al 100% o combinarse en una proporción máxima del 50%:

- Uso terciario:
 - Oficinas
 - Hostelería

- Hospedaje
- Aparcamientos

Los usos compatibles según el PGOU 2011 son:

- Empresariales, en edificios compartidos o exclusivos.
- Hospedaje y comercial, en edificios exclusivos, salvo lo especificado en apartado 5 del artículo 12.11.3 del PGOU.
- Hotelero, con una capacidad máxima de 200 habitaciones y una superficie máxima de 80 m²t por habitación.
- Ocio.
- Hostelería.
- Oficinas.

Los usos alternativos, es decir que pueden sustituir al 100% al principal son los propios del Equipamiento comunitario cumpliendo las condiciones del artículo 6.5.1 del Título VI del PGOU (excepto cementerios, tanatorios y crematorios).

2.2. Terciario

Se refiere a la subzona denominada "T" en el plano de calificación, comprensiva así mismo de la parcela "T" del plano de parcelación y cuadros respectivos.

Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas y a los organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera y otras, seguros, etc.

Se establece como uso pormenorizado principal el de oficinas, en cuanto que es el que actualmente existe. Y se establecen como usos compatibles, en coexistencia con el uso de oficinas, o sustituyendo totalmente al mismo, los siguientes:

- a) Hospedaje
- b) Recreativo
- c) Hostelería

Según las condiciones del capítulo cuarto del Título VI del PGOU vigente.

2.2.1. Condiciones de ordenación y edificación

1. Parcelación:

El proyecto podrá referirse a la totalidad o a una parte de la subzona "T" sin necesidad de tramitar estudios de detalle adicionales.

2. Edificabilidad:

Zonas	Uso	Índice (m ² t/m ² s)
T	Terciario	1,93971 m ² t/m ² s

3. Ocupación máxima de parcela

La ocupación es del 100% en todas las plantas.

4. Altura máxima edificable:

La altura máxima es de 20 m.

Por encima de esta altura se permitirán elementos de ocultación, pantallas de ocultación, petos técnicos, petos de remate o cualquier otro que sirva con el fin de ocultar las instalaciones en las cubiertas de los edificios.

5. Altura libre de plantas:

No se fija altura libre máxima para las plantas.

6. Separación a vial:

Público: Ninguna zona edificable linda con zonas públicas, por lo que no es necesario establecer una separación a lindero.

Privado: no hay limitación.

7. Separación a linderos privados:

No hay limitación. El edificio podrá adosarse totalmente en todas sus plantas previo acuerdo notarial de las propiedades afectadas.

8. Separación entre unidades de edificación en una misma parcela:

La separación mínima entre fachadas será la mínima necesaria para asegurar las labores de limpieza y mantenimiento de ambas edificaciones sin perjuicio del cumplimiento de las normas y condiciones que establezca el servicio de Extinción de Incendios.

9. Vuelos de cuerpos salientes:

No se permite vuelo sobre los espacios públicos.

En el interior de la parcela se permite la construcción de pasarelas elevadas o bajo viales privados de conexión entre edificios independientes, cuyo funcionamiento sea conjunto o esté relacionado de alguna forma, siempre que se justifique su idoneidad desde el punto de vista funcional para la industria en cuestión. Estas pasarelas podrán pasar sobre viales privados, peatonales y/o rodados, que separan ambos edificios.

Las pasarelas podrán ser tanto cubiertas como descubiertas, abiertas o cerradas según las necesidades funcionales de cada industria, incluso subterráneas, aplicándose en cada caso los criterios de cómputo de metros cuadrados a efectos de edificabilidad correspondientes según el PGOU.

10. Vuelos de elementos salientes:

Son parte integrante de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables, de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación de la edificación o de la alineación interior.

En el interior de la parcela se permitirá el uso de elementos salientes sin restricciones siempre que no invadan viales públicos.

2.2.2. Condiciones de uso

Es uso terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas y a los organismos, tales como servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera y otras, seguros, etc.

A efectos de pormenorización, se establecen las siguientes clases:

- Hospedaje
- Comercio
- Oficinas
- Salas de reunión
- Hostelería

2.3. Verde-Jardines Públicos y Privados

Se refiere a la subzona denominada V en el plano de calificación, comprensiva de las parcelas V (Verde-Jardines Públicos) y VP (Verde-Jardines Privados) del plano de parcelación y cuadros respectivos.

No se permiten en ellos edificaciones de ningún tipo, salvo las que pudieran resultar precisas para el establecimiento de instalaciones de servicios del propio jardín, o para sistemas técnicos no pudiendo sobrepasar, en tales casos, una ocupación mayor del 5% de la correspondiente parcela.

2.4. Viales y aparcamientos Públicos y Privados

Se refiere a la subzona así denominada tanto en el plano de calificación como en el de parcelación y cuadros respectivos, en los que se indica el carácter privado (la gran mayoría de la superficie) o públicos de los mismos.

En las áreas no edificables podrán ubicarse construcciones auxiliares de escasa dimensión que pudieran resultar necesarias para el buen funcionamiento del Centro Industrial Logístico, tales como casetas de control y vigilancia de accesos, centros de transformación, básculas y otros elementos de las instalaciones o sistemas técnicos.

Sobre estas áreas podrán disponerse en vuelo puentes, conductos o pasarelas de comunicación entre las distintas naves, así como pasos subterráneos.

Se prevé la plantación de arbolado en las aceras, tal y como se recoge en los planos correspondientes.

No se establece dotación de aparcamientos mínima dadas las necesidades del centro logístico teniendo en cuenta que el uso principal es industrial que incluye almacenes automáticos con muy baja necesidad de personal.

2.5. Normativa ambiental.

I. Consideraciones en materia de contaminación atmosférica, acústica y lumínica.

Deberán tenerse en cuenta las recomendaciones establecidas en el Estudio Acústico presentado como anexo al Documento Ambiental Estratégico y realizarse una serie de mediciones “in situ” de los niveles sonoros una vez ejecutada la actuación para comprobar que no se superan los índices de ruido pertenecientes a los objetivos de calidad acústica que le son de aplicación según la zonificación acústica determinada en función del uso y, en su caso, llevarse a cabo las medidas correctoras oportunas.

II. Consideraciones en materia de aguas y dominio público hidráulico.

Si el planeamiento proviene de otros ya informados con disponibilidad hídrica, no requiere nuevo informe. Si no, se deberá justificar el consumo anual previsto, la demanda comprometida, la distribución temporal y el origen de los recursos.

III. Consideraciones en materia de residuos y calidad del suelo.

A. Residuos Peligrosos:

1. Las empresas que generen residuos peligrosos durante las obras deben estar inscritas en el Registro de Productores de Residuos Peligrosos y cumplir con las obligaciones del Real Decreto 73/2012 o norma que la sustituya en el futuro.
2. Deben comunicar su actividad antes de comenzar y gestionar los residuos conforme a la normativa.

B. Residuos No Peligrosos y Urbanos:

1. Los residuos no peligrosos generados deben ser entregados a la entidad local según las ordenanzas municipales.
2. Se requiere separación en origen de fracciones como biorresiduos, envases, papel y vidrio, especialmente en municipios con más de 5.000 habitantes.

3. Los residuos industriales no se consideran domésticos, salvo que sean similares en composición y cantidad.

C. Residuos de Construcción y Demolición (RCD):

1. Las obras deben incluir un Estudio de Gestión de Residuos conforme al Real Decreto 105/2008 o norma que la sustituya en el futuro.
2. Clasificación obligatoria de residuos en fracciones como madera, metales, vidrio, plástico, yeso, etc., y priorización de reutilización y reciclaje.
3. Prohibición de depositar en vertedero residuos sin tratamiento previo, excepto inertes no tratables.
4. Las personas o entidades productoras tendrán que constituir a favor del Ayuntamiento una fianza o garantía financiera equivalente, a fin de asegurar la correcta gestión de los residuos generados.

D. Protección del Suelo:

1. Minimizar la ocupación y afección del terreno, señalizando zonas de actuación.
2. Prohibición de labores de mantenimiento de maquinaria en el ámbito del proyecto, salvo en áreas pavimentadas.
3. Medidas para contener derrames accidentales (material absorbente, barreras).
4. Notificación inmediata de incidentes contaminantes y limpieza obligatoria.
5. En terrenos con actividades potencialmente contaminantes, se requiere un Informe Preliminar de Situación del Suelo o un Informe Histórico de Situación si hay cambio de uso.

- IV. Se deberá de realizar un Control Arqueológico de Movimiento de Tierras en toda la línea de conectividad subterránea, según lo establecido por el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas o norma que la sustituya en el futuro. En caso de que se produjese algún tipo de hallazgo casual de presumible carácter arqueológico o histórico con motivo de las obras o a consecuencia de los movimientos de tierras vinculados a la misma, la empresa o personas encargadas de los trabajos tendría que ponerlo, de inmediato, en conocimiento de esta Delegación Territorial, en aplicación del Art. 50 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía o norma que la sustituya en el futuro.

V. Consideraciones en materia de cambio climático:

1. La creación de la nueva zona verde pública (V) de 12.793,90 m²s deberá de realizarse utilizando especies autóctonas y diversificación de especies.

Se introducirá como mínimo un 50 % de arbolado en las zonas verdes (excluidos viales e infraestructuras necesarias) de forma que aumente la capacidad de retención de CO₂.

2. Se deberán utilizar sistemas de riego eficaces para las zonas verdes. Como mínimo deberá de utilizarse riego por goteo u otros sistemas de riego probados más eficientes.
3. Se instalarán redes de alumbrado eficientes estableciendo medidas de regulación mediante relojes astronómicos o sistemas similares y ahorro en el alumbrado mediante tecnología LED como ya se viene utilizando en el ámbito del PERI. En el alumbrado público se seguirán los criterios de ahorro y eficiencia energética marcados por el Ayuntamiento.
4. En los Estudios de Gestión de Residuos de la Construcción y Demolición se propondrá la reutilización y la gestión sostenible de acuerdo con la normativa, asegurando el seguimiento de estas actividades en el municipio. Se permitirá el uso de graveras y yacimientos locales para la construcción "in situ" con la utilización de plantas portátiles de valoración de residuos, exclusivamente con carácter local, reduciendo la necesidad de transporte de materiales pétreos.
5. En la zona de aparcamiento privado se instalarán paneles solares fotovoltaicos con el objetivo de obtener energía limpia para el autoconsumo en la propia instalación. Se estima una superficie de 3.500 m² en la cubierta de los aparcamientos privados (incluidos los actualmente instalados) que podrían generar hasta 350 kwp.
6. Se instalarán cargadores eléctricos para los vehículos que cubrirán como mínimo el 2% de los aparcamientos. Con la renovación del parque automovilístico al vehículo eléctrico se deberá aumentar este porcentaje.

3. Planos

3.1. Planos de información

- 3.1.1. Situación
- 3.1.2. Situación referida al PGOU
- 3.1.3. Topográfico
- 3.1.4. Zonificación y usos PERI vigente
- 3.1.5. Estructura de la propiedad
- 3.1.6. Estado actual: viales

3.2. Planos de ordenación

- 3.2.1. Zonificación y usos
- 3.2.2. Viales y aparcamientos estado
- 3.2.3. Plano de detalle de la zona de jardines públicos

Málaga, junio de 2025

Rafael Urquiza Sánchez
Dr. Arquitecto
Col. 1181 COA Málaga