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.

RESUMEN EJECUTIVO

Junio 2025

Arquitecto: Dr. Rafael Urquiza Sánchez

Contenido

Introducción 2
Objeto y finalidad 3
Memoria de ordenación 4
Normativa urbanística 7
Industrial tipo A y B (IND-2) 7
Condiciones de ordenación y edificación 7
Condiciones de uso 9
Terciario 9
Condiciones de ordenación y edificación 9
Condiciones de uso 11
Verde-Jardines Públicos y Privados 11
Viales y aparcamientos Públicos y Privados 11

Introducción

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 (en adelante 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

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.

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.

Antecedentes

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).

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).

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 asistemático al uso industrial textil, manteniéndose sin embargo el uso industrial en la categoría de “Industrial Escaparate”.

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.

En abril de 2015 se redacta el Estudio de Detalle en el suelo asistemático del PERI G-3.I “Intelhorce Industrial” del PGOU de Málaga para adaptar el suelo asistemático del antiguo PERI G-3.I “Intelhorce Industrial” al proyecto industrial que plantea Mayoral Moda Infantil SAU.

En 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.

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.

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.

Ordenación previa a la modificación de elementos del PERI.

Nueva ordenación tras la modificación de elementos del PERI.

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 (m²s)**
	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 1m²t/m²s que es un índice suficiente para el uso industrial. La edificabilidad sobrante de este cambio es de 4.089,67 m² 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 m²s y en 705,86 m²t que se transfiere a la parcela T (terciario).

La parcela IB-3 se elimina y su edificabilidad, 5.835,58 m²t, 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 m²t, 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 m²s y dado que el índice de edificabilidad en el suelo terciario era de 2,18364 m²t/m²s la superficie que se destinará a tal fin dentro de las nuevas oficinas no será menor a 1123,81 m²t.

La parcela T (terciario) recibe edificabilidad de los suelos IA-5, IA-6, IB-3 y E, es decir 13.448,26 m²t sumados a los 10.910,03 m²t que ya tenía, lo que da un total de 24.358,29 m²t y su superficie de suelo se aumenta hasta los 12.557,69 m²s por lo que su índice de edificabilidad se reduce a 1,93971 m²t/m²s.

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

	Zonas	**Uso**	**Superficie (m²s)**	**Edificabilidad (m²t)**	**Índice (m²t/m²s)**
	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**

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 (m²s)**	**Edificabilidad (m²t)**	**Índice (m²t/m²s)**
	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^2s)**
	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.

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.

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.

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^2t/m^2s)**
I.A-5/6	Industrial tipo A	1,00000

I.B-1A	Industrial tipo B	1,14799
I.B-1B	Industrial tipo B	1,28811
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 alienación 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.

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).

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.

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 (m²t/m²s)
T	Terciario	1,93971 m²t/m²s

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 alienación interior.

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

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

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.

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.

Málaga, junio de 2025

Rafael Urquiza Sánchez
Dr. Arquitecto
Col. 1181 COA Málaga