

SUELO URBANO

Identificación y Localización



Ordenación Detallada Indicativa



CRITERIOS ORIENTATIVOS DE LA PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Área de Reparto	Superficie (m ² s)	Sup. con Aprob. (m ² s)	Suelo Público Asociado (m ² s)	In. Edificabilidad (m ² /m ² s)	Aprov. Medio UA/m ² s	Densidad Viv./Ha
AR.UE- ATURI-OR-10	52.391,00	52.391,00	-	0,4147655	0,4147655	---

OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES

Se pretende generar la implantación de un uso de gran superficie comercial minorista, en las circunstancias actuales parece evidente pensar que posibilitar la renovación del uso de la parcela constituye una excelente oportunidad para la mejora funcional de la zona, mediante la implantación de usos predominantes y que a su vez logran complementarios. Se extiende, simplificada, y su finalidad es la de mejorar la calidad de vida de los ciudadanos y su integración en el entorno. Se cumplirá para ello las condiciones del convenio urbanístico de planeamiento aprobado que es exigido por el art.4.4.7 del Plan General Vigente, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento el 28 de abril de 2022. Son criterios y directrices a cumplir los siguientes: En virtud de lo previsto en el art.5.2 de la LUSTA se indica el carácter de Norma (N), Directriz (D) o Recomendación (R) en cada caso):

- 1.- La ordenación detallada grafada se considera indicativa como esquema de organización del sector (R).
- 2.- El Capítulo III del título IV del R.D.M.C.C.U. relativo a la implantación de grandes superficies minoristas, ha sido suprimido por el apartado 49 del Decreto-ley 26/2021, de 14 de diciembre y, en consecuencia, no es de aplicación. En su lugar, se aplicará el artículo 22 del R.D.M.C.C.U. relativo a las grandes superficies minoristas, en el que se indica que cualquier implantación de gran superficie minorista se someterá a lo dispuesto en la normativa vigente en materia de ordenación del territorio y urbanismo; es por ello que, dado que el PGOU de Málaga que continúa vigente hizo suyo esos criterios de emplazamientos previstos en el artículo 32, los mismos deben ser tenidos en cuenta y se han traducido en el Convenio aprobado y firmado. (N)
- 3.- La localización de la nueva gran superficie minorista contribuirá a evitar la segregación funcional de la ciudad; por otro lado, se apuesta por establecer un centro comercial en una zona con uso predominantemente residencial y comercial ya existente, lo que revitalizará la actividad económica sin generar procesos de expansión urbana y de consumo incesante de recursos naturales y energéticos, promoviendo la sostenibilidad y el respeto al medio ambiente. (D)
- 4.- El planeamiento, en cualquier caso, garantizará la capacidad y suficiencia de las infraestructuras de comunicaciones y transportes, existentes y futuras, de la forma que mejor contribuyan a ese modelo de ciudad compacta y diversificada, eliminando al mismo tiempo emisiones contaminantes y nocivas para el entorno urbano. (D)
- 5.- La previsión de las dotaciones y de los accesos e infraestructuras necesarias para su implantación serán los establecidos por la legislación urbanística para el tipo de actuación, más aquellos que se pactan expresamente en el Convenio aprobado. (N)
- 6.- El planeamiento urbanístico incorporará para las grandes superficies minoristas un plan de movilidad urbana referido a dicha implantación. Este formará parte del Plan de Movilidad Urbana y de Transporte Público y de Transporte no Motorizado, (N)
- 7.- La reserva para dotaciones según lo dispuesto en la Disposición Transitoria 3ª del Reglamento de la LUSTA será la prevista en el artículo 82 ese Reglamento. (N)
- 8.- Además de las cargas urbanísticas propias de una actuación de transformación urbanística de reforma interior y que el propietario debe asumir "ex lege", la implantación del uso característico de gran superficie minorista requiere de las obras e infraestructuras necesarias, tanto interiores como exteriores a la actuación, para la correcta implantación, accesibilidad e infraestructuras de la misma o, en su caso, para paliar los efectos urbanísticos de la actuación, en especial en materia de tráfico, y cuyo objetivo, en la medida en que son en beneficio de gran superficie, sobre la promotor de la actuación urbanística trazar del suelo (o que sea de ella traza causa). (N)
- 9.- Como mejora dotacional de la zona y requisito para la adecuada conectividad peatonal entre la nueva superficie comercial con el entorno residencial más inmediato, la propiedad asumirá a su costa y con el alcance ya indicado en el Convenio aprobado, la ejecución de las obras de urbanización de la zona verde municipal perimetral al ámbito, así como el entramado de rampas y escaleras previsto en la misma, de tal forma que haya una solución en continuidad con el diseño de la zona verde de cesión obligatoria interior al nuevo ATURI-OR-10 "Sally". Ambas zonas verdes, municipal y de cesión obligatoria, serán objeto de un único Proyecto de Urbanización y de cesión obligatoria interior al nuevo ATURI-OR-10 "Sally". (N)
- 10.- Los aparcamientos en superficie estarán convenientemente señalados y señalados. Y la actuación prevé un conjunto de actuaciones peatonales a través de la zona verde perimetral al ámbito, que permitirán el acceso peatonal desde las zonas residenciales circundantes a la gran superficie comercial minorista que se implanta, dotando de una continuidad a los itinerarios peatonales de la que carece en la actualidad. (D)
- 11.- El porcentaje mínimo de aparcamientos bajo rasante será del 50 %. (D)
- 12.- El planeamiento de este ámbito deberá ser informado preceptivamente por la Administración Competente en materia de aguas por afectación hidráulica.

ORDENACIÓN URBANÍSTICA DETALLADA

U	Sup. de Suelo Edificable (m ² s)	CP Relativos	Aprov. Obligatorio (UAS)	Número de Viviendas	Altura Máxima de las Plantas	Tipología de Referencia
GRAN SUPERFICIE MINORISTA	21.730,00	1,00	21.730,00	---	---	Art.12.15.1 a 12.15.4 de la LUSTA y las especificaciones del PRL
TOTAL ES:	21.730,00	---	21.730,00	---	---	---
Aprovechamiento Subjetivo-UAS	19.557,00	Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS	10% Cesión Aprovechamiento - UAS	Totales	m ² s	2.173,00
Dotaciones	Educativo	Deportivo	Dotaciones	Dotaciones	8.480,67	% Suelo Total 16,18%
Espacios Libres	m ² s	m ² s	% Suelo Total	Viaro	5.636,28	11,14%
7.667,29	14,63%	813,38	1,55%	m ² s dotaciones/100m ² residencial	---	---

OTRAS DETERMINACIONES

CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN
Presentación y tramitación del Proyecto de Reparcelación: 4 meses máximo desde la aprobación PRL.

CARGAS COMPLEMENTARIAS
Las previstas en el convenio urbanístico aprobado por el Pleno del Ayuntamiento el 28 de abril de 2022. Se contribuirá a la urbanización de los Sistemas Generales y obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras de Transporte y Movilidad Urbana, en el ámbito de actuación de este sector, de acuerdo con lo establecido en el convenio urbanístico aprobado por el Pleno del Ayuntamiento el 28 de abril de 2022, cumpliendo para ello las condiciones relativas a la ejecución de las obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras de Transporte y Movilidad Urbana, en el ámbito de actuación de este sector, de acuerdo con lo establecido en el convenio urbanístico aprobado por el Pleno del Ayuntamiento el 28 de abril de 2022.

CONDICIONES DE GESTIÓN Y AFECTACIONES

DESARROLLO Y GESTIÓN	CONDICIONES PARA LA ORDENACIÓN: AFECTACIONES PRINCIPALES
INSTRUMENTO DE DESARROLLO: PRL (art.66 LISTA)	ARQUEOLÓGICA: --- CARRERETAS: --- AERONÁUTICA: SI
UNIDAD DE EJECUCIÓN: UE, ATURI-OR-10	VIA PECUARIA: --- IMPACTO AMBIENTAL: I/EAE simplificada
EJECUCIÓN: COMPENSACION	HIDRAULICA: Necesita Informe Desvío del Colector

Código Seguro De Verificación	Ru5JUhwvVQ1U/e4Anj/RHQ==	Estado	Firmado	Fecha y hora	09/03/2026 16:12:36
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Página	1/1		
Observaciones					
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Ru5JUhwvVQ1U%2Fe4Anj%2FRHQ%3D%3D				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				

