SUELO URBANO

IDENTIFICACION

BARRIO	HOJA H

CRITERIOS ORIENTATIVOS DE LA PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Area de Reparto	Uso	Superficie (m2s)	Sup. con Aprov. (m2s)	Suelo Público Asociado (m2s)	In. Edificabilidad (m2t/m2s)	Aprov. Medio UA/m2s	Densidad Viv./Ha
AR.UE. ATURI-O-R.10	Gran Superficie Minorista	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 actividades más compatibles con los usos predominantes y que a su vez logren complementarlos. Su extensión, singularidad, y su relación directa con el eje principal que forma la Avenida Valle Inclán le confieren, además, las condiciones precisas para una actuación de mayor interés para la zona, generadora de riqueza, de trabajo para los ciudadanos e igualmente su integración en el entorno. Se cumplirán para ello las condiciones del convenio urbanístico de planeamiento aprobado que es exigido por el art.6.4.7 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 LISTA se indica el carácter de Norma (N), Directriz (D) o Recomendación (R) en cada caso):

1.- La ordenación detallada grafiada se considera indicativa como esquema de organización del sector (R).

2.- El Capítulo III del título IV del TRLCIA, relativo a la implantación de grandes superficies minoristas, ha sido suprimido por el apartado quince del artículo 49 del Decreto-ley 26/2021, de 14 de diciembre y, en consecuencia, ha dejado sin efectos los criterios para el emplazamiento de grandes superficies minoristas recogidos en el artículo 32 del citado TRLCIA. No obstante, el Decreto-Ley ha introducido un apartado 5 en el artículo 22, 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 continua 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 contribuiría 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 densamente poblada, lo que revitalizaría la actividad económica sin generar procesos de expansión urbana y de consumo innecesario de recursos naturales y energéticos, contribuyéndose así, a fortalecer el modelo de ciudad compacta y diversificada que favorece la centralidad y recualificación del espacio urbano, preferentemente en suelo urbano y en continuidad con la trama urbana, evitándose ubicaciones aisladas y desvinculadas de los núcleos de población. (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 y firmado. (N)

6.- Conforme al vigente artículo 6.4.7 del PGOU, el planeamiento urbanístico incorporará para las grandes superficies minoristas un plan de movilidad urbana referido a dicha implantación. Este formará parte del Plan de Reforma Interior. En el mismo se calculará el impacto de la ATU-RI-O-R.10 "Salyt" sobre el viario general y local, ordenándose ambos en función de los tráficos previstos, garantizándose la accesibilidad en transporte público y privado, dándose prioridad a la accesibilidad peatonal, al transporte no motorizado, y al transporte público. (N)

7.- La reserva para dotaciones según lo dispuesto en la Disposición Transitoria 3ª del Reglamento de la LISTA 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 los accesos 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 que ésta cause en las infraestructuras de la zona en que se encuentra, en especial en materia de tráfico, y cuya ejecución, en la medida en que son en beneficio de gran superficie, asume la promotora de la actuación urbanística titular del suelo (o quienes de ella traiga 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-O-R.10 "Salyt". Ambas zonas verdes, municipal y de cesión obligatoria, serán objeto de un único Proyecto de Urbanización y ejecución simultánea a cargo del promotor de la actuación, garantizándose así el diseño único e integrado de las mismas. (N)

10.- Los aparcamientos en superficies estarán convenientemente arbolados y ajardinados, y la actuación preverá un conjunto de conexiones 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 implante, 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 afección hidráulica.

ORDENACION URBANÍSTICA DETALLADA

Usos	Sup. de Suelo Edificable (m2s)	Superficie de Techo Edificable (m2t)	CP Relativos	Aprov. Objetivo (UAS)	Número de Viviendas	Altura Máxima Nº de Plantas	Tipología de Referencia
GRAN SUPERFICIE MINORISTA		21.730,00	1,00	21.730,00	--		Art.12.15.1 a 12.15.4 Ordenanzas PGOU con las especificaciones del PRI
TOTALES:		21.730,00		21.730,00	--		

Aprovechamiento Subjetivo-UAS	19.557,00	Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS	--	10% Cesión Aprovechamiento - UAS	2.173,00

Dotaciones								Totales	m2s	% Suelo Total
Espacios Libres		Educativo		S.I.P.S.		Deportivo		Dotaciones	8.319,	15,88%
m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	Viario	7.387,49	
7.505,84	14,33%			813,38	1,55%			m^2s dotacional/100m^2t residencial		--

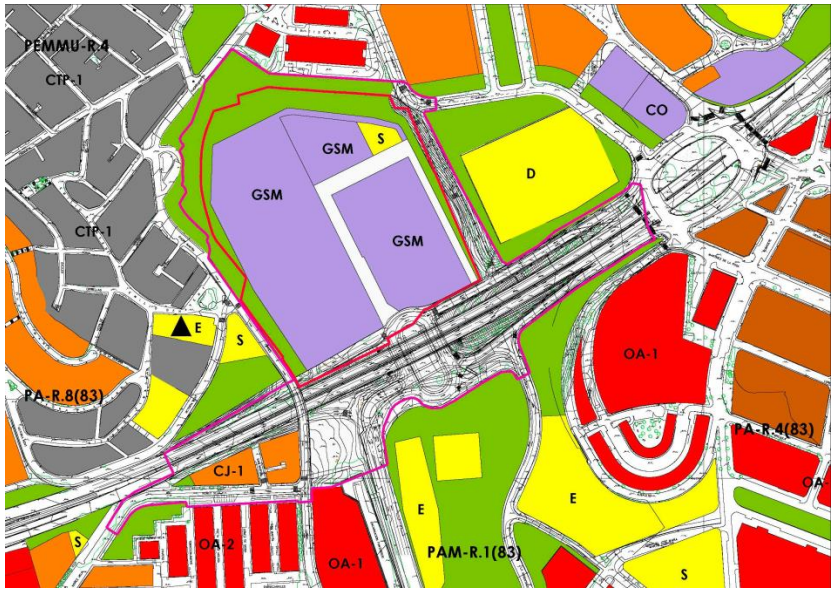
OTRAS DETERMINACIONES

CONDICIONES DE PROGRAMACION
Presentación y tramitación del Proyecto de Reparcelación: 4 meses máximo desde la aprobación PRI.
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 Básicas y Equipamientos en la forma e importe que se determine, computando para ello las cantidades relativas a la ejecución de las obras exteriores al ámbito de actuación que se establezcan.
CONDICIONES DE GESTION Y AFECCIONES

DESARROLLO Y GESTION		CONDICIONES PARA LA ORDENACION: AFECCIONES PRINCIPALES			
INSTRUMENTO DE DESARROLLO:	PRI (art.68 LISTA)	ARQUEOLOGICA:	- -	CARRETERAS:	---
				AERONAUTICA:	Si
UNIDAD DE EJECUCION:	UE. ATURI-O-R.10	VIA PECUARIA:		COSTAS:	---
				IMPACTO AMBIENTAL:	EAE simplificada
EJECUCION:	COMPENSACION	HIDRAULICA:	Necesita Informe Desvio del Colector		

Identificación y Localización

Ordenación Detallada Indicativa



Código Seguro De Verificación: Rb5nNqxyCZNz8dVb7xLpgw==
Firmado Por: José Carlos Lanzat Díaz
Observaciones:
Url De Verificación: https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Rb5nNqxyCZNz8dVb7xLpgw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 09/03/2026 16:12:34