ESTUDIO DE DETALLE

DE LA U.E.-1 DEL PERI-G.3.I INTELHORCE INDUSTRIAL (MÁLAGA).

OCTUBRE 2020

PROMOTOR
MONTEPINO LOGÍSTICA MÁLAGA S.L.

ARQUITECTOS
RAFAEL DE LACOUR JIMÉNEZ – ALBERTO SANTOYO ARENAS

Código Seguro De Verificación	4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	29/10/2020 13:29:04
Observaciones		Página	1/82
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==		

ÍNDICE

I. MEMORIA EXPOSITIVA **2**
NOTA ACLARATORIA: 2
I.1. DATOS IDENFITICATIVOS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN 2
I.2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE. 4
I.3. ANTECEDENTES 4
I.4. PROCEDENCIA, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACIÓN 5
I.5. DATOS IDENTIFICATIVOS PROPIETARIO Y ARQUITECTOS 5
I.6. MARCO NORMATIVO 6
I.6.A PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MÁLAGA 6
I.6.B LOUA 7

II. MEMORIA INFORMATIVA **9**
II.1. USOS, EDIFICACIONES, INFRAESTRUCTURAS Y VEGETACIÓN EXISTENTES. 9
II.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO. 10
II.3. MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA (DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR). 10

III. MEMORIA JUSTIFICATIVA **13**
III.1. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA 13
III.2. JUSTIFICACIÓN DE QUE NO SE REDUCEN SUPERFICIES DE ZONAS VERDES / VIALES APARCAMIENTOS 15
III.3. JUSTIFICACIÓN DE QUE NO SE AUMENTA APROVECHAMIENTO NI SE ALTERAN LOS USOS PERMITIDOS POR EL PLANEAMIENTO, EN EL CASO DE ED PARA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES 15
III.4. ADECUACIÓN DE LAS ALINEACIONES Y RASANTES, Y DE LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EN SU CASO, A LAS ESPECIFICACIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR 16
III.5. CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN, EN EL CASO DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES 16
III.5.BIS JUSTIFICACIÓN DE ACTUACIÓN EN TERRENOS EXTERIORES AL ÁMBITO Y OTRAS ACLARACIONES SOBRE VIALES 17
III.6. AFECCIONES SECTORIALES DE LOS SUELOS INCLUIDOS EN EL ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE 18
III.7. PROTECCIÓN DEL ARBOLADO EXISTENTE 18
III.8. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS Y ORDENANZAS DE ACCESIBILIDAD EN CASO DE DISEÑO O REAJUSTE DE VIALES Y/O TRATAMIENTO DE ESPACIOS DE USO COLECTIVO O COMUNITARIO 19
III.9. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA 19
III.10. RESUMEN EJECUTIVO 26
III.11. MEDIDAS Y ACTUACIONES PREVISTAS PARA EL FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA, EL RESULTADO DE ÉSTAS Y DE LA INFORMACIÓN PÚBLICA 27

IV. ANEXOS **28**
ANEXO 1 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMATIVAS REGULADORAS DE ACCESIBILIDAD.
ANEXO 2 INFORME FITOSANITARIO Y VIABILIDAD RETIRADA/TRASPLANTE ARBOLADO EXISTENTE
ANEXO 3 ESTUDIO DEL TRÁFICO
ANEXO 4 FICHA CATASTRAL
ANEXO 5 FICHA PGOU 2011 DEL PERI G.3.I. "INTELHORCE INDUSTRIAL"
ANEXO 6 FICHAS YACIMIENTOS 42 Y 50 DEL CATÁLOGO DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

PLANOS
ÍNDICE DE PLANOS

Código Seguro De Verificación	4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	29/10/2020 13:29:04
Observaciones		Página	2/82
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==		

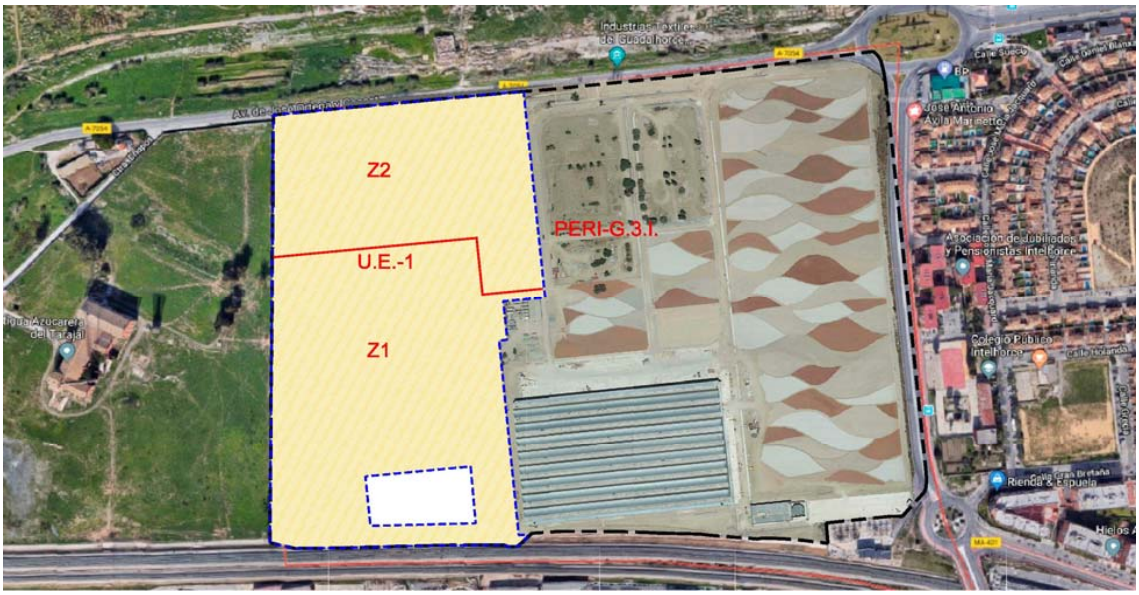
I. MEMORIA EXPOSITIVA

NOTA ACLARATORIA:

El presente documento viene a sustituir al anterior Estudio de Detalle presentado con el mismo objeto en la Gerencia de Urbanismo, Obras e Infraestructuras de Málaga, con fecha 7/05/2020 y nº 20017144149, 20017144400 y 20017145059 del Registro Electrónico del Ministerio de Política Territorial y Función Pública y que subsanaba las deficiencias detectadas y reseñadas en el informe realizado por el Servicio de Planificación Territorial y Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística. En esta ocasión, se vuelve a presentar una vez que se ha ampliado el ámbito a toda la U.E.-1, siguiendo las directrices marcadas por esta GMUOI de Málaga.

I.1. DATOS IDENFITICATIVOS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

Dirección: Avenida José Ortega y Gasset 453-457 (Málaga).



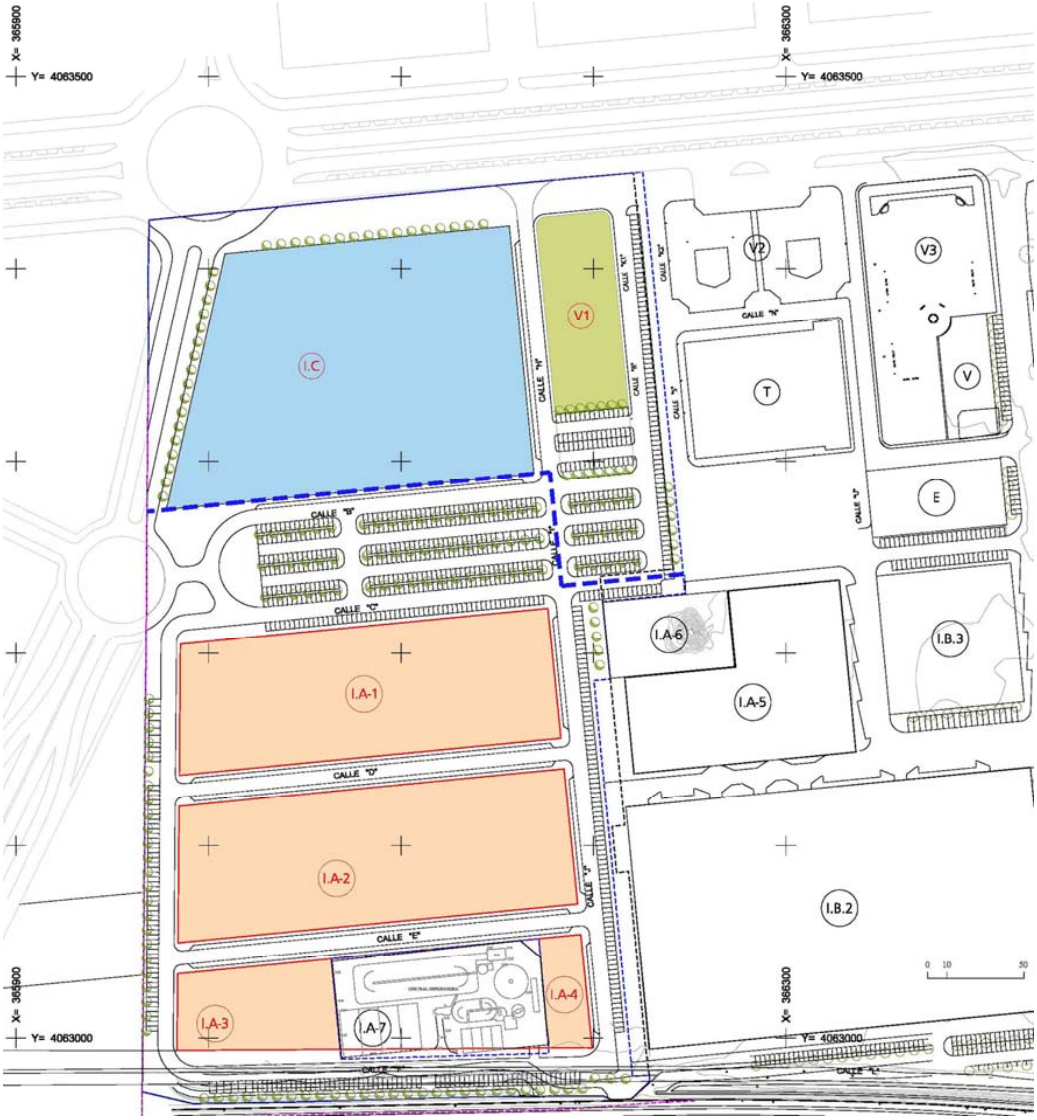
Datos identificativos del ámbito del Estudio de Detalle:

El ámbito de actuación se localiza en la U.E.-1 del PERI-G.3.I. Intelhorce Indusrial (Málaga) comprendiendo la totalidad de la Unidad de Ejecución, así como la superficie de los viales que los circundan, quedando fuera la parcela I.A.-7. Todo ello según la zonificación establecida por el Estudio de Detalle vigente en la actualidad para el ámbito de las parcelas I.A.-3, I.A.-4 e I.A.-7 y que fue aprobado en 2012.

La referencia catastral de la parcela es 6434105UF6663S0001FZ, con número de finca registral 4.720, una superficie real topográfica de 119.706,36 m², una superficie catastral de 122.639 m² y una superficie registral de 121.333 m².

Aunque el ámbito es la totalidad de la U.E.-1, se ha dividido en dos zonas Z1 y Z2, lo que además de permitir una mejor representación gráfica recoge la diferenciación que se ha venido produciendo en anteriores Estudios de Detalle dentro de esta Unidad de Ejecución.

Código Seguro De Verificación	4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	29/10/2020 13:29:04
Observaciones		Página	3/82
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==		



Ámbito completo del PERI G.3.I: 312.102,00 m²
Suelo sistemático (U.E.-1): 113.651,80 m²

ZONIFICACIÓN EN LA SUPERFICIE DEL ESTUDIO DE DETALLE (U.E.-1)

ZONAS	USOS	DOMINIO	SUPERFICIE m²	e (m²t/m²s)	E (m²t)
I.A.-1	Industrial Tipo A	Privado	13.267,53	1,2714	16.868,55
I.A.-2	Industrial Tipo A	Privado	14.466,62	1,2714	18.393,68
I.A.-3	Industrial Tipo A	Privado	3.577,28	1,4318	5.121,78
I.A.-4	Industrial Tipo A	Privado	1.291,11	1,3100	1.691,34
Subtotal			**32.602,54**		**42.075,35**
I.C.	Industrial Comercial	Privado	22.026,07	1,4812	32.625,92
V.1.		Público	5.065,00	-	-
Viales-aparc-z.ajard.		Público	53.958,19	-	-
Total			**113.651,80**		**74.701,27**

Código Seguro De Verificación	4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	29/10/2020 13:29:04
Observaciones		Página	4/82
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==		

I.2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Se redacta el presente Estudio de Detalle sobre el ámbito de la U.E.-1 del PERI-G.3.I. Intelhorce Indusrial (Málaga) con el objeto principal de unificar las parcelas I.A.-1, I.A.-2, I.A.-3 e I.A.-4, dentro una única manzana que permita la implantación de un Centro Logístico de alta capacidad con la ordenación de un volumen y unos viarios interiores que posibiliten la circulación de vehículos pesados de gran longitud acordes a la actual demanda y legislación sobre transporte por carretera, manteniéndose los parámetros y superficies destinadas a viario público y parcela de uso industrial – logístico, con su misma edificabilidad.

El presente documento se adecúa al Estudio de Detalle de Delimitación de la UE-1, aprobado definitivamente el 30 de abril de 2019 (BOP 1/08/2019), por el que se intercambió 1.576,7 m² de superficie entre suelo sistemático y asistemático, con el siguiente doble objetivo:

a) poner en valor la nave principal de Intelhorce (recientemente rehabilitada como edificación protegida y catalogada arquitectónicamente por el Plan General),

b) para su integración al nuevo Centro Logístico "MAYORAL", con la mejora de la capacidad, funcionalidad y accesibilidad y ampliación del aparcamiento público.

I.3. ANTECEDENTES

El ámbito objeto de estudio cuenta con los siguientes antecedentes:

- Con fecha **27/09/2002** se aprueba el Plan Especial de Reforma Interior (PERI) G.3.I "Intelhorce Industrial" y el **30/04/2003** el Texto Refundido, según determinaciones previstas en el PGOU-97, que siguen vigentes como planeamiento incorporado al objeto del ámbito delimitado en este Estudio de Detalle incluido en el Unidad de Ejecución 1.

- Con fecha **20/12/2005** se aprueba una Modificación del PERI que afecta exclusivamente al suelo urbano consolidado (Unidad de Ejecución Asistemática) y con el exclusivo objetivo de suprimir la condición establecida en el PERI de destinar el suelo asistemático al uso "industrial textil", quedando como uso "industrial" convencional. El resto de determinaciones del PERI permanece inalterables.

- Con fecha **26/07/2007** se aprueba el Estudio de Detalle sobre el ámbito de la Unidad de Ejecución asistemática con el objetivo de introducir algunos ajustes en el conjunto de la ordenación de la Modificación del PERI de 2005 y transformar las grandes parcelas edificables en un polígono industrial convencional. Este Estudio de Detalle quedó sustituido por el aprobado definitivamente el 31/03/2016 que, promovido por la empresa Mayoral, devuelve el carácter de ordenación vinculada a un gran centro de distribución de uso logístico.

- Con fecha **23/02/2012** se aprueba el Estudio de Detalle que afecta a las parcelas I.A.-3 e I.A-4 de la unidad de ejecución UE-1 y de la parcela 5 asistemática con el objeto de ajustar las alineaciones establecidas en el PERI G.3-I por el PGOU de Málaga aprobado definitivamente el 21 de enero de 2011.

- Con fecha **21/03/2013** se aprueba el Estudio de Detalle que afecta a las parcelas IC de la UE 1 con el objeto de ajustar las alineaciones establecidas en el PERI G.3-I por el PGOU de Málaga aprobado definitivamente el 21 de enero de 2011. La superficie de esta parcela se reduce de los 22.880,65 m² a 22.026,07 m², quedando el techo edificable inalterado.

- Con fecha el **30/04/2019** (BOP 1/08/2019), se aprueba un nuevo Estudio de Detalle cuyo objeto fue la modificación del límite que divide las dos unidades de ejecución del PERI (UE-1 sistemática y UE asistemática). La delimitación afecta a 1.576 m² de viario secundario, con la particularidad de que esta modificación de las UE no modifica ni la superficie total de ambas unidades de ejecución ni la superficie de viario calificada en cada una de estas unidades.

Código Seguro De Verificación	4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	29/10/2020 13:29:04
Observaciones		Página	5/82
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==		

I.4. PROCEDENCIA, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACIÓN

La oportunidad de esta modificación deriva del interés por la implantación de un uso logístico que necesita parcelas de mayor superficie y donde el viario esté adaptado o pueda ser compatible con la circulación de vehículos de gran longitud.

Su aplicación queda circunscrita a la reordenación del viario interior de parte de la U.E.-1 y a la unificación en una sola manzana edificable de las actuales parcelas I.A.-1, I.A.-2, I.A.-3 e I.A.-4. La parcela I.A.-7 no se integra en este Estudio de Detalle al formar parte de la U.E. Sistemática.

La edificabilidad global no se ve alterada ni modificada y la reordenación de los viales y del volumen queda dentro de las competencias que la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) en su artículo15 asigna a los Estudios de Detalle. En definitiva, se trata de un reajuste de las alineaciones de los viales secundarios y de las parcelas de uso industrial, pero sin alterar la superficie total de estos usos ni la edificabilidad prevista en el PERI. Tampoco se verá afectada la dotación de plazas de aparcamiento que seguirá cumpliendo con la ordenación vigente.

I.5. DATOS IDENTIFICATIVOS PROPIETARIO Y ARQUITECTOS

Propietario:

El titular único y promotor del Estudio de Detalle es la mercantil **MONTEPINO LOGÍSTICA MÁLAGA, S.L.",** de nacionalidad española, con Domicilio Social en la Calle Felipe San Clemente nº 26 3º, 50001 de Zaragoza, con C.I.F.: B-99554909.

Dicha sociedad fue constituida, según escritura autorizada por el Notario de Zaragoza Don Juan Antonio Yuste González de Rueda el día 07 de agosto de 2019, con el Número de protocolo 2458.

Sus datos Registrales son los siguientes:
Registro Mercantil de Zaragoza, Hoja Z-65937, Tomo 4424, Folio 26, inscripción 1ª.

Arquitectos:

Rafael de Lacour Jiménez con nº de colegiado 467 y Alberto Santoyo Arenas con nº de colegiado 763, ambos del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga, con domicilio en Plaza de las Flores, nº1, 1-A, 29005. Málaga. Teléfono de contacto 952 60 24 52.

Málaga, octubre 2020

LACOUR JIMENEZ RAFAEL ANGEL DE - 25101004T

Firmado digitalmente por LACOUR JIMENEZ RAFAEL ANGEL DE - 25101004T
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-25101004T, givenName=RAFAEL ANGEL DE, sn=LACOUR JIMENEZ, cn=LACOUR JIMENEZ RAFAEL ANGEL DE - 25101004T
Fecha: 2020.10.08 20:30:28 +02'00'

ARQUITECTOS

Rafael de Lacour Jiménez – Alberto Santoyo Arenas

Málaga, octubre 2020

SANTOYO ARENAS ALBERTO - 33382875P

Firmado digitalmente por SANTOYO ARENAS ALBERTO - 33382875P
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-33382875P, givenName=ALBERTO, sn=SANTOYO ARENAS, cn=SANTOYO ARENAS ALBERTO - 33382875P
Fecha: 2020.10.08 15:16:39 +02'00'

En representación de
Montepino Logística Málaga S.L.

Juan José Vera Villamayor

Código Seguro De Verificación	4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	29/10/2020 13:29:04
Observaciones		Página	6/82
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==		

I.6. MARCO NORMATIVO

I.6.A PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MÁLAGA

El planeamiento vigente, aprobado definitivamente en enero de 2011, establece en el Título 2º, Capítulo 3º, Sección 6º los criterios de redacción de los Estudios de Detalle que a continuación, y a tenor literal, se describen. Dentro de estos textos legales se resalta en negrita los que competen a este Estudio de Detalle.

SECCIÓN 6ª PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: ESTUDIOS DE DETALLE

Artículo 2.3.10. El Estudio de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle se redactarán ***en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en el presente Plan*** *o en los instrumentos de planeamiento y desarrollo del Plan General,* ***o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta del interesado, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados para el mejor logro de los objetivos y fines del planeamiento.***

2. En aquellos supuestos en que se imponga como necesaria la formulación de un Estudio de Detalle, la aprobación de éste constituye un presupuesto a la ejecución del planeamiento.

3. En aquellos ámbitos caracterizados por una ordenación unitaria, el Estudio de Detalle se referirá al conjunto del mismo.

4. Los Estudios de Detalle tienen por objeto en áreas de suelos urbanos de ámbitos reducidos:
4.1. Establecer alineaciones y rasantes de cualquier viario, completando las que ya estuviesen señaladas en el suelo urbano por el Plan General o por los Planes Parciales o Especiales que lo desarrollen, en las condiciones fijadas por esos instrumentos.
4.2. Reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en este Plan, o en los Planes Parciales o Especiales que desarrollen aquél*, de acuerdo con las condiciones que fijan las presentes Normas, adaptando a las situaciones de hecho las que por error u omisión manifiesta se contuvieran en los planos.*
4.3. Establecer la ordenación concreta dentro de cada ámbito territorial objeto de Estudio de Detalle, en desarrollo de las determinaciones y especificaciones del presente Plan o de los Planes Parciales o Especiales que desarrollen aquél de*:*
a) Los volúmenes arquitectónicos.
b) El trazado del viario local de segundo o tercer orden en los términos establecidos en el Título VII.
c) La localización de los espacios públicos y dotaciones comunitarias.
4.4. Reajustar y adaptar la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos*, el trazado del viario local de segundo o tercer orden en los términos establecidos en el Título VII, y la localización del suelo dotacional público, previstas en el presente Plan o de los Planes Parciales o Especiales que desarrollen aquél, adaptándolas a las situaciones de hecho a las que por error u omisión se contuvieran en los planos. En otro caso, esta labor únicamente podrá realizarse si el presente Plan o los Planes Parciales o Especiales que desarrollen aquél lo habilita de forma expresa y con respeto a los límites establecidos en el propio Plan.*

5. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen edificable al aplicar las Ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

6. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de las alturas máximas y de los volúmenes máximos edificables previstos en el Plan ni incrementar la densidad de población establecida ni alterar el uso exclusivo o dominante asignado por aquéllas.

7. En el suelo urbano no consolidado ordenado no podrán ser modificados mediante estudio de Detalle:
a) Los usos pormenorizados y la superficie de techo de cada uno.
b) Las ordenanzas de edificación.
c) Los plazos de ejecución.
d) Los plazos de inicio y terminación de las viviendas protegidas.

8. En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

Código Seguro De Verificación	4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	29/10/2020 13:29:04
Observaciones		Página	7/82
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==		

9. En todos los casos, los Estudios de Detalle deberán mantener las determinaciones estructurales y preceptivas vinculantes del Plan y ajustarse a las siguientes condiciones, además de las establecidas en los números 4 y 5 de este artículo.

9.1. *Distribuir la entera edificabilidad asignada.*

9.2. No disminuir el porcentaje asignado a las superficies totales destinadas a espacios libres o dotaciones de equipamiento comunitario que vienen indicadas, si bien podrá aumentarse el mismo o modificarse su diseño, forma o distribución, siempre que se justifique para obtener superficies útiles públicas más compactas y de mejor aprovechamiento conjunto, según los fines colectivos a que se destinen.

9.3. No sobrepasar la altura máxima señalada en cada caso, salvo legitimación expresa en las condiciones particulares de la ficha de los ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable, ni modificar la tipología de la edificación exigida.

9.4. En la adaptación o reajuste de las alineaciones no podrá modificarse el carácter y funcionalidad asignado a los viales propuestos.

10. Además de los criterios de ordenación de volúmenes anteriores deberán tener presente, según cada caso, los siguientes principios generales de diseño:

10.1. No dejar medianerías vistas en las nuevas construcciones que se proyecten.

10.2. Tratar las medianerías existentes que quedasen vistas de las edificaciones contiguas con una propuesta decorativa a presentar en la Gerencia Municipal de Urbanismo quien, previa audiencia a los vecinos de la zona, podrá aceptarlas o proponer otras, a costear por cuenta de la promoción del Estudio de Detalle.

10.3. No cerrar los patios interiores de luces medianeros de las edificaciones contiguas o, en su caso, hacerlos coincidir mancomunadamente con los de las nuevas construcciones que se proyecten.

10.4. Respetar los árboles existentes incorporándolos al espacio público a liberar.

10.5. Los pasajes transversales de acceso al espacio público interior, en su caso, salvo cuando vengan señalados y acotados en los planos, tendrán una anchura mínima de un tercio del fondo de la edificación en que se encuentren y un mínimo de tres metros, pudiendo acumular su volumen en la edificación.

10.6. Los pasajes a crear se procurará hacerlos en prolongación de calles existentes o de otros pasajes, como sendas o vías peatonales y rectilíneas visualmente identificables, y los patios de luces interiores hacerlos coincidir en la vertical del pasaje.

10.7. Las alineaciones interiores que se adapten o reajusten, se procurará hacerlas coincidir con las alineaciones de las edificaciones contiguas existentes.

11. Los Estudios de Detalle y los proyectos de parcelación de las unidades de ejecución respectivas de iniciativa particular se tramitarán conjunta y simultáneamente dentro de los plazos señalados en el planeamiento para cada uno de ellos.

12. ***El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento. La escala de representación de la documentación gráfica será de 1/500, como mínimo.***

13. Transcurrido un año de la terminación del plazo de presentación del Estudio de Detalle sin que se hayan sometido a su pertinente tramitación, podrá la Administración Urbanística redactarlos de oficio o a instancia de parte.

I.6.B LOUA

CONDICIONES GENERALES

La redacción del presente Estudio de Detalle se atendrá a lo convenido en la Ley del Suelo, donde se establece lo siguiente:

Artículo 15. Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido y para ello podrán:

a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.

b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

Código Seguro De Verificación	4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	29/10/2020 13:29:04
Observaciones		Página	8/82
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==		

2. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.

b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.

c) Suprimir o reducir el suelo dotacional público o afectar negativamente a su funcionalidad por disposición inadecuada de su superficie.

d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

JUSTIFICACIÓN DE ADECUACIÓN A LA NORMA

Justificación del art.15.1.a. y b.- Se establece la ordenación de volúmenes y se fijan las alineaciones y rasantes de la parcela.

Justificación del art.15.2.a.- No se modifica el uso urbanístico, industrial.

Justificación del art.15.2.b.- No se incrementa el aprovechamiento urbanístico.

Justificación del art.15.2.c.- No se suprime ni reduce el suelo dotacional y no afecta a ninguna funcionalidad.

Justificación del art.15.2.d.- No afecta a las edificaciones colindantes.

El presente Estudio de Detalle mantiene las determinaciones urbanísticas, estableciendo la ordenación de volúmenes en la supermanzana de nueva creación, y trazando y ajustando los viales secundarios a la nueva regulación del tráfico rodado de vehículos pesados, cumpliendo con lo establecido en la legislación urbanística vigente.

Código Seguro De Verificación	4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	29/10/2020 13:29:04
Observaciones		Página	9/82
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==		

II. MEMORIA INFORMATIVA

II.1. USOS, EDIFICACIONES, INFRAESTRUCTURAS Y VEGETACIÓN EXISTENTES.

Finca nº 4.720 (Parcelas I.C, I.A.-1, I.A.-2, I.A.-3 e I.A.-4).

Al no haberse tramitado la reparcelación, actualmente existe solamente la finca registral con la descripción. Finca nº 4.720 (U.E.-1).

URBANA: Parcela de terreno sito en la zona Oeste de la matriz, procedente del predio rústico formado con parte de tierras del Cortijo de Santa Teresa y el de Santa Cruz, en el Partido Primero de la Vega del término municipal de Málaga, según catastro Av. José Ortega y Gasset 453-457. Tiene una superficie de ciento veintiún mil trescientos treinta y tres metros cuadrados (121.333 m²).

Linda: al Norte, con Carretera Málaga a Alora; al Oeste, con parte de la Barriada de Tarajal, propia de los señores Solís; al Sur, con la línea de ferrocarril de Córdoba a Málaga; y al Este, con finca registral 17.209 y finca 7.077-A de las que procede.

Dentro de la finca actual, una vez realizada la reparcelación de la U.E.-1 entre otras aparecen las futuras parcelas I.C, I.A.-1, I.A.-2, I.A.-3 e I.A.-4, además de los viarios interiores B, C, D, E, F, H, I, J, K1 y R que actualmente están sin urbanizar y que tienen una superficie dentro del ámbito del Estudio de Detalle de 53.958,19 m².

Composición Fotográfica. Panorámica general del ámbito del Estudio de Detalle desde el lateral oeste en dirección este.

Composición Fotográfica. Panorámica del ámbito del Estudio de Detalle desde el lateral oeste en dirección este.

Composición Fotográfica. Panorámica del ámbito del Estudio de Detalle desde la zona sur en dirección norte.

Código Seguro De Verificación	4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	29/10/2020 13:29:04
Observaciones		Página	10/82
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==		

Composición Fotográfica. Panorámica de la zona sur del ámbito del Estudio de Detalle.

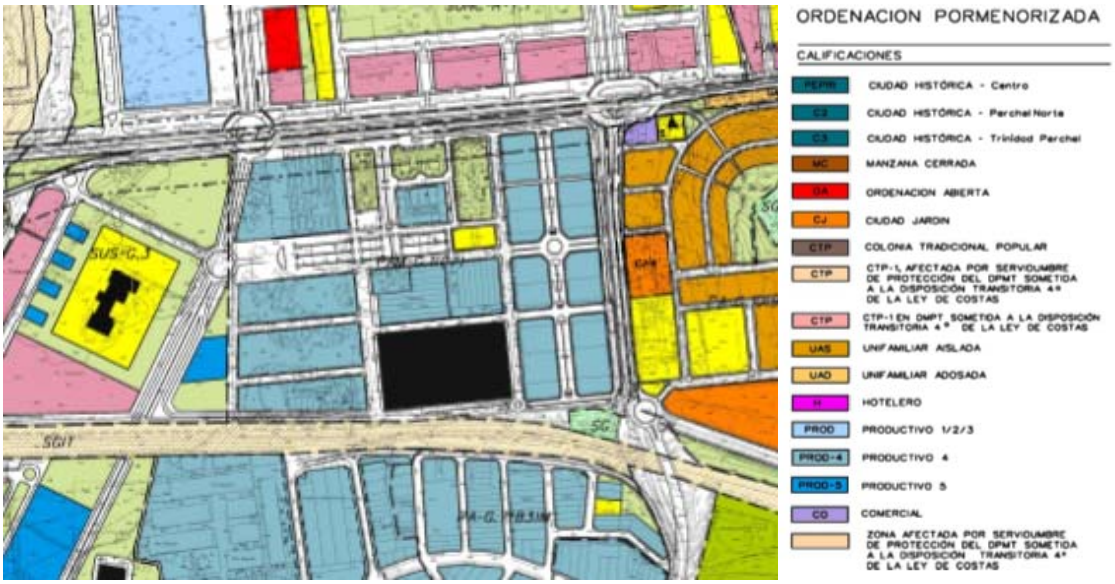
II.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

El ámbito del Estudio de Detalle se localiza dentro de la finca registral 4.720, cuya referencia catastral es 6434105UF6663S0001FZ, con una superficie real topográfica de 119.706,36 m², una superficie catastral de 122.639 m² y una superficie registral de 121.333 m².

La finca registral 24.724, con referencia catastral 6434108UF6663S0001KZ, que cuenta con una superficie real topográfica de 5.720,70 m², una superficie catastral de 5.693 m² y una superficie registral de 5.638,24 m², no forma parte de este Estudio de Detalle, aunque quede inserta físicamente dentro de su ámbito.

II.3. MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA (DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR).

El marco urbanístico de referencia es el Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga aprobado definitivamente el 21 de enero de 2011 donde las parcelas I.C, I.A.-1, I.A.-2, I.A.-3 e I.A.-4 aparecen clasificadas como suelo urbano y calificadas en la ordenación pormenorizada como Productivo 4 (PROD-4).



Código Seguro De Verificación	4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	29/10/2020 13:29:04
Observaciones		Página	11/82
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==		

	Determinaciones del Planeamiento, valores aprobados.						
Concepto	**I.A.-1**	**I.A.-2**	**I.A.-3**	**I.A.-4**	**Subtotal I.A. aprob**	**I.C.**	**Total UE-1 aprobado**
Superficie parcela (m^2)	13.267,53	14.466,62	3.577,28	1.291,11	32.602,54	22.026,07	54.628,61
Edificabilidad (m^2t/m^2s)	1,2714	1,2715	1,4318	1,3100		1,4812	
Techo edificable (m^2t)	16.868,55	18.393,68	5.121,78	1.691,34	42.075,35	32.625,92	74.701,27
Uso	Industrial Tipo A (*)	Industrial Tipo A (*)	Industrial Tipo A (*)	Industrial Tipo A (*)		Industrial Comercial (*)	
Dominio	Privado	Privado	Privado	Privado		Privado	

(*) El uso Industrial Tipo A e Industrial Comercial fueron asignados por el planeamiento anterior a la aprobación del actual Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga, aprobado definitivamente el 21 de enero de 2011. En la actualidad y en base al planeamiento vigente su uso sería el productivo (PROD-4) y su uso pormenorizado el industrial y logístico.

Usos compatibles:

- Usos empresariales.
- Hostelería, siempre que el planeamiento de desarrollo aprobado lo permita, en planta baja y sujeto a las condiciones de control ambiental establecidas
- Comercio minorista con las condiciones de los apartados 7 y 9 de este artículo.
- Aparcamientos.

Usos alternativos:

- Equipamiento comunitario, cumpliendo las condiciones del artículo 6.5.1 del Título VI (excepto cementerios y crematorios).
- Empresariales.
- Hostelería, siempre que el planeamiento de desarrollo aprobado lo permita.
- Comercio minorista, con las condiciones de los apartados 8 y 9 de este artículo.
- Edificio de aparcamientos

Dentro del uso productivo (PROD-4) y dependiendo del tipo de industria pertenece a IND-3 "Industria" para polígonos específicamente industriales.

Las condiciones de Ordenación y Edificación para el tipo IND-3 son:

Parcela mínima edificable: Superficie mínima 250 m^2 y longitud mínima de fachada 10 m. (Se cumple)

Edificabilidad neta máxima: 1,5 m^2t/m^2s sobre la superficie industrial neta. (Se cumple)

Ocupación máxima de parcela: Planta baja 100% y plantas altas 40%.

Altura máxima edificable: 15 m. (excepcionalmente 20 m.)

Altura libre de plantas: No se fija para planta baja, siempre que se destine prioritariamente a industrial. En oficinas y comerciales anexos 3,50 m.

Separación a linderos privados y públicos: En los polígonos del Suelo Urbano zonificados con una estructura urbana medianera con alineación a vial seguirá rigiendo la alineación a vial como pauta de ordenación**.** De igual forma será de aplicación en aquellos polígonos en los que rigieran unas determinadas condiciones de separación con anterioridad a la aprobación inicial del presente Plan y estuvieran consolidados o en vías de consolidación al amparo de ordenación.

Servidumbres y Afecciones: No se conocen en el ámbito de actuación del presente Estudio de Detalle.

Código Seguro De Verificación	4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	29/10/2020 13:29:04
Observaciones		Página	12/82
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==		

Dotación de aparcamientos:

Según las Ordenanzas del PGOU vigente en su Título XII, art. 12.2.41.5 sobre las condiciones de habitabilidad de los usos Industrial y Logístico, se establece la dotación de garaje/aparcamiento en las zonas donde el uso exclusivo o dominante sea el logístico en 1 plaza por cada 100 m² construidos.

Si tenemos en cuenta que la superficie construida prevista para la UE-1 suman un total de 74.701,27 m² y se aplica el parámetro de las Ordenanzas: 74.701,27 m² / 100 m² = 747,01 plazas de aparcamiento necesarias.
En realidad se tienen 816 plazas distribuidas en toda la UE-1. Por lo que la dotación prevista es superior a la establecida por normativa.

De estas 816 plazas 24 son adaptadas, superándose los estándares mínimos establecidos normativamente que exigen que su número sea superior al 2% del total y que haya al menos una plaza por cada cuarenta o fracción.

De la regulación y normativa del PERI solo puede ser exigible 1 plaza por cada 100 m² y como mínimo 1000 plazas en el ámbito del PERI. De las 1.174 plazas totales, 816 corresponden al ámbito de la U.E.-1 y 358 al suelo asistemático. Ambas cantidades han quedado recogidas y aprobadas en sendos Estudios de Detalle precedentes a éste.

Por tanto, se cumple con los estándares establecidos y el planeamiento de referencia aprobado.

Para vehículos tipo turismo, las plazas previstas tienen unas dimensiones de 2,50 m. x 5,00 m. y de 3,75 m. x 5,00 m. las adaptadas, si bien también se han dispuesto plazas para el estacionamiento de furgonetas con unas dimensiones de 3,00 m x 6,50 m.

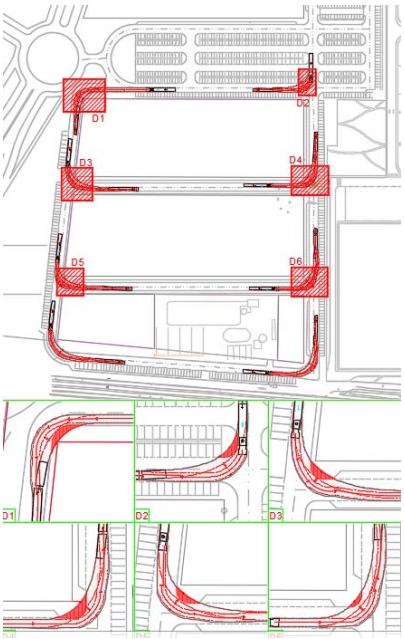
Código Seguro De Verificación	4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	29/10/2020 13:29:04
Observaciones		Página	13/82
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==		

III. MEMORIA JUSTIFICATIVA

III.1. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

La nueva ordenación propuesta de los volúmenes y los viarios interiores del ámbito del Estudio de Detalle nace de la necesidad de crear en la zona sur (Z1) una única manzana que permita la implantación de un Centro Logístico de alta capacidad con unos viarios que posibiliten la circulación de vehículos pesados de gran longitud, necesarios para el correcto funcionamiento de dicho centro.

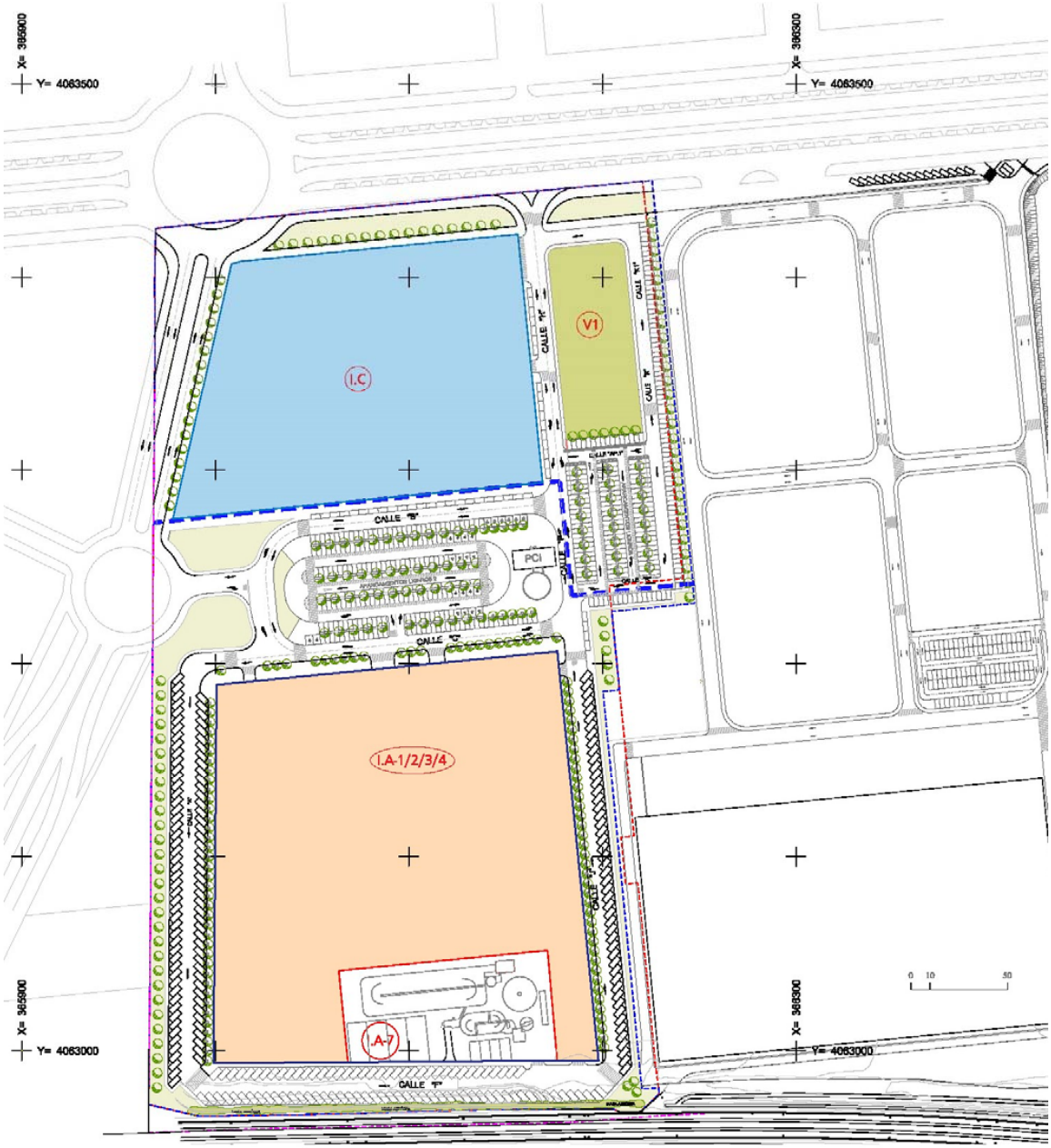
La superficie edificable correspondiente al suelo industrial tipo A se encontraba en el anterior documento aprobado repartido en cuatro parcelas separadas entre sí según la zonificación aprobada en la actualidad. Además, se ha realizado un estudio sobre el tráfico que pone de manifiesto que los viales previstos hasta el momento no tienen la suficiente dimensión en algunos puntos para que puedan circular por ellos los vehículos necesarios para el normal funcionamiento de la actividad prevista. Dicho estudio aparece recogido en el ANEXO 3 de este documento con su correspondiente representación gráfica en los planos 21, 22, 23, 24 y 25.



Este Estudio de Detalle organiza una nueva distribución que concentra las parcelas I.A.-1, I.A.-2, I.A.-3 e I.A.-4 en una sola eliminando los viarios secundarios D y E, permitiendo el correcto desarrollo de la actividad prevista y sin alterar los parámetros urbanísticos ya aprobados para la U.E.-1 del PERI-G.3.I. Intelhorce Industrial, según se pone de manifiesto en el siguiente cuadro comparativo:

Determinaciones del Planeamiento.								
							Aprobado	**Propuesto**
Concepto	**I.A.-1**	**I.A.-2**	**I.A.-3**	**I.A.-4**	**Total I.A.**	**I.C.**	**Total UE-1**	**Total UE-1**
Superficie Parcela (m²)	13.267,53	14.466,62	3.577,28	1.291,11	32.602,54	22.026,07	54.628,61	54.628,61
Edificabilidad (m²t/m²s)	1,2714	1,2715	1,4318	1,3100		1,4812		1,3674
Techo edificable (m²t)	16.868,55	18.393,68	5.121,78	1.691,34	42.075,35	32.625,92	74.701,27	74.701,27
Uso	Industrial Tipo A	Industrial Tipo A	Industrial Tipo A	Industrial Tipo A	Industrial Tipo A	Industrial Comercial	I.A + I.C.	PROD-4 IND-3
Dominio	Privado	Privado	Privado	Privado	Privado	Privado	Privado	Privado
Viales-aparc-z. ajard./V.1. (m²)					37.600,42 Zona 1	16.357,77/5.065 V.1 Zona 2	59.023,19	59.023,19
Aparcamientos (udes)					540 Zona 1	276 Zona 2	816 (>1000 PERI)	769 (>1000 PERI)

Código Seguro De Verificación	4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	29/10/2020 13:29:04
Observaciones		Página	14/82
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==		



Código Seguro De Verificación	4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	29/10/2020 13:29:04
Observaciones		Página	15/82
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==		

III.2. JUSTIFICACIÓN DE QUE NO SE REDUCEN SUPERFICIES DE ZONAS VERDES / VIALES APARCAMIENTOS

La solución adoptada mantiene la superficie total destinada a zonas verdes (parcela V.1.) y viales–aparcamientos-zonas ajardinadas que vienen a sumar 59.023,19 m² para toda la U.E.-1 según el planeamiento aprobado. Dadas las características de la parcela, se hace recomendable la disposición de un anillo perimetral con zonas ajardinadas, sobre todo en sus laterales sur y oeste. Esto permitirá un mejor encaje de la urbanización con las parcelas colidantes y en todo momento irá precedido de un acerado cuyas dimensiones no serán inferiores a 1,80 m de ancho. La solución aportada mejora las condiciones iniciales al proponer zonas ajardinadas donde antes no existían, sin que por ello se vean afectados los espacios destinados a viales y aparcamientos. Además de todo lo anterior, se propone en todos aquellos sitios donde resulta posible una distribución de arbolado siguiendo las pautas del PERI (apartado 4.3.4.11 en el que se contempla la plantación de arbolado en las aceras). El viario se considerará compatible con los servicios urbanos, centros de transformación, centros de reparto, grupos PCI y demás instalaciones propias de la urbanización y servicios.

En cuanto a los viales interiores, se lleva a cabo una reorganización de los mismos con una doble finalidad: por un lado, permitir la concentración de las parcelas I.A.-1, I.A.-2, I.A.-3 e I.A.-4 en una sola y, por otro lado, adecuar las dimensiones y trazado de los viales para la circulación de vehículos pesados de gran longitud. Para ello se han eliminado los viales secundarios D y E.

Para los aparcamientos se partió de la premisa de mantener las plazas existentes aunque, como quedó de manifiesto en el apartado II.3 de este documento, la regulación y normativa del PERI solo puede exigir 1 plaza por cada 100 m² y como mínimo 1000 plazas en el ámbito del PERI. Por este motivo y teniendo en cuenta otros factores como la aparición de nuevos ramales en los viales K1 y H para evitar fondos de saco o la disposición de aparcamientos en línea en vez de en batería que favoreciera unos acerados más amplios en la calle B, han motivado una ligera reducción de las plazas totales, quedando en 769 plazas (745 + 24 adaptadas) en el ámbito del Estudio de detalle y 1.127 plazas en el ámbito completo del PERI, como queda reflejado en el plano nº19. Estas cantidades superan ampliamente los estándares mínimos obligados tanto dentro del ámbito de la UE-1 como en el conjunto de los terrenos abarcados por el PERI. Las dimensiones de las plazas para vehículos tipo turismo son de 2,50 m. x 5,00 m. y de 3,75 m. x 5,00 m. las adaptadas, si bien también se han dispuesto plazas para el estacionamiento de furgonetas con unas dimensiones de 3,00 m x 6,50 m.

Al modificarse la configuración del viario se hace precisa la justificación del Decreto 293/2009 de normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía. Las fichas correspondientes se encuentran en el ANEXO 1 de este documento.

Determinaciones del Planeamiento.		
	Aprobado	**Propuesto**
Concepto	**Total UE-1**	**Total UE-1**
Viales-aparc.-z.ajard. (m²)	53.958,19	53.958,19
V.1. (m²)	5.065,00	5.065,00
Total Viales-aparc-z.ajard. + V.1. (m²)	59.023,19	59.023,19
Aparcamientos (udes)	816 (>1000 PERI)	769 (>1000 PERI)

III.3. JUSTIFICACIÓN DE QUE NO SE AUMENTA APROVECHAMIENTO NI SE ALTERAN LOS USOS PERMITIDOS POR EL PLANEAMIENTO, EN EL CASO DE ED PARA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

El objeto de este Estudio de Detalle no es proponer una ordenación de volúmenes con aumento de aprovechamiento. Se reagrupan las parcelas I.A.-1, I.A.-2, I.A.-3 e I.A.-4 en una sola, pero manteniendo inamovible su techo edificable. La suma de los techos edificables de las parcelas I.A. originales es de 42.075,34 m² y este volumen es el mismo que se propone para la nueva manzana resultante. La parcela I.C. no se altera.

							Aprobado	**Propuesto**
Concepto	**I.A.-1**	**I.A.-2**	**I.A.-3**	**I.A.-4**	**Total I.A.**	**I.C.**	**Total UE-1**	**Total UE-1**
Superficie Parcela (m²)	13.267,53	14.466,62	3.577,28	1.291,11	32.602,54	22.026,07	54.628,61	54.628,61
Techo edificable (m²t)	16.868,55	18.393,68	5.121,78	1.691,34	42.075,35	32.625,92	74.701,27	74.701,27

Código Seguro De Verificación	4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	29/10/2020 13:29:04
Observaciones		Página	16/82
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==		

Se proponen unas áreas de movimiento en las que el volumen de edificación se podrá situar y que serán vinculantes. Será en la fase de proyecto básico donde se defina la volumetría definitiva, que deberá situarse dentro de las áreas de movimiento que se definen en el presente Estudio de Detalle y ajustándose a los parámetros urbanísticos que han sido reflejados en el apartado III.5.

El uso sigue siendo el definido por el actual Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga aprobado definitivamente el 21 de enero de 2011, PROD-4 (IND-3).

Por ello se puede concluir afirmando que no se aumenta el aprovechamiento ni se alteran los usos permitidos por el planeamiento.

III.4. ADECUACIÓN DE LAS ALINEACIONES Y RASANTES, Y DE LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EN SU CASO, A LAS ESPECIFICACIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR

Las áreas de movimiento propuestas respetan las alineaciones establecidas por el PGOU en su ordenanza de aplicación, permaneciendo alineadas a lindero tanto público como privado.

La cota de referencia de Planta Baja no se establece en un punto en concreto, sino que se establecerá en la fase de Proyecto Básico conforme a los criterios del PGOU vigente, es decir, moviéndose en una horquilla de ± 1,5 m con respecto a la rasante natural del terreno.

La ordenación de volúmenes, que será concretada en Proyecto Básico, atenderá a las especificaciones del planeamiento superior, que han sido descritas en el apartado II.3, y a las áreas de movimiento definidas en el presente Estudio de Detalle.

III.5. CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN, EN EL CASO DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

Ordenación propuesta			
	I.A.	**I.C.**	**TOTAL**
Superficie de parcela (m^2)	32.602,54	22.026,07	54.628,61
Edificabilidad (m^2t/m^2s)	1,2906	1,4812	1,3674
Techo edificable (m^2t)	42.075,35	32.625,92	74.701,27
Uso	PROD-4 (IND-3)	PROD-4 (IND-3)	PROD-4 (IND-3)
Dominio	Privado	Privado	Privado
V.1+ Viales-aparc-z.ajard. (m^2)			59.023,19
Plazas aparcamiento (udes)			769

Uso: productivo (PROD-4)

Uso pormenorizado: industrial y logístico

Usos compatibles:

- Usos empresariales
- Hostelería, siempre que el planeamiento de desarrollo aprobado lo permita, en planta baja y sujeto a las condiciones de control ambiental establecidas.
- Comercio minorista con las condiciones de los apartados 7 y 9 de este artículo.
- Aparcamientos.

Usos alternativos:

Código Seguro De Verificación	4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	29/10/2020 13:29:04
Observaciones		Página	17/82
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==		

- Equipamiento comunitario, cumpliendo las condiciones del artículo 6.5.1 del Título VI (excepto cementerios, y crematorios).
- Empresariales.
- Hostelería, siempre que el planeamiento de desarrollo aprobado lo permita.
- Comercio minorista, con las condiciones de los apartados 8 y 9 de este artículo.
- Edificio de aparcamientos.

Dentro del uso productivo (PROD-4) pertenece a IND-3 "Industria", para polígonos específicamente industriales.

De conformidad con la nueva propuesta de ordenación de volúmenes y viarios interiores del presente Estudio de Detalle, se condiciona la viabilidad urbanística del mismo a la creación de naves industriales que puedan albergar instalaciones logísticas de alta capacidad en parcelas de una superficie mínima de 20.000 m^2 que conformen una única manzana entre viales, tal y como consta en el Estudio de Trafico que se acompaña como Anexo 3 al presente documento, en el que se justifican las características de los nuevos viarios, y los giros y maniobras de los camiones de gran longitud y tonelaje.....

A tales efectos, se ajustan las condiciones de Ordenación y Edificación para el tipo IND-3 en el ámbito de la U E -1 del PERI - G . 3 . I INTELHORCE INDUSTRIAL, resultando las siguientes:

Parcela mínima edificable: Superficie mínima 20.000 m^2, conformando una única manzana entre viarios.

Edificabilidad neta máxima: 1,5 m^2t/m^2s sobre la superficie industrial neta.

Ocupación máxima de parcela: Planta baja 100% y plantas altas 40%.

Altura máxima edificable: 15 m. (excepcionalmente 20 m).

Altura libre de plantas: No se fija para planta baja, siempre que se destine prioritariamente a industrial. En oficinas y comerciales anexos será de 3,50 m.

No se determina ningún criterio de alineación o separación a linderos privados y públicos.

Dotación de aparcamientos: 769 plazas para vehículos ligeros en el ámbito del Estudio de Detalle (745 + 24 adaptadas), con unas dimensiones para vehículos tipo turismo de 2,50 m. x 5,00 m. y de 3,75 m. x 5,00 m. las adaptadas; las plazas dispuestas para el estacionamiento de furgonetas contarán con unas dimensiones de 3,00 m x 6,50 m. Todo ello según lo ya expuesto en el apartado II.3 y III.2 de este documento.

III.5.BIS JUSTIFICACIÓN DE ACTUACIÓN EN TERRENOS EXTERIORES AL ÁMBITO Y OTRAS ACLARACIONES SOBRE VIALES

En el PGOU de Málaga quedan definidos los accesos del ámbito del Estudio de Detalle, estando constituidos por la actual A-7074, cuyo desdoblamiento está pendiente de realización por la Junta de Andalucía, así como la futura ejecución de un nuevo vial por su lateral oeste.

Este documento no solo presenta definir la ordenación referida a los futuros viales propuestos por el planeamiento, sino resolver además la situación transitoria hasta que los mismos se ejecuten.

En la zona norte se plantea un acceso provisional, mientras se lleva a cabo el mencionado desdoblamiento de la A-7074, a la vez que se resuelven los problemas de conectividad actuales. Todo ello se refleja en cuanto al trazado en la documentación planimétrica aportada.

La ejecución del vial por el lateral oeste presenta otras peculiariedades, ya que parte de su trazado queda incuido dentro del ámbito de actuación. Ahora bien, para que la conexión sea operativa y pueda entrar en carga como acceso a la UE-1, según indica el PGOU, se requeriría de un mayor desarrollo y actuar dentro de los terrenos de la parcela colindante. Para resolver esta situación sería necesario, y de ahí su conveniencia, llevar a cabo la rotonda prevista por el planeamiento dentro de los terrenos de la parcela colindante y exterior al ámbito del propio Estudo de Detalle. La ejecución de lo previsto en este documento constiruye la oportunidad para resolver el acceso oeste a la parcela, al tiempo que se avanza en la consolidación de lo estipulado en el Plan General. Para ello será necesario actuar sobre 3.662,43 m^2 adicionales de urbanización exterior, según lo indicado en la documentación planimétrica aportada (plano 20). Con esta actuación se propone la continuación de los viales del ramal oeste fuera de los terrenos del Estudio de Detalle y la realización de una rotonda, siempre

Código Seguro De Verificación	4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	29/10/2020 13:29:04
Observaciones		Página	18/82
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==		

según lo recogido en el planeamiento, resolviendo la entrada desde el oeste y adelantando parte del desarrollo futuro en los terrenos de la parcela colindante, sin menoscabo alguno de las futuras actuaciones que en ellos se efectúen en el futuro. La dotación presupuestaria estimativa se recoge dentro del apartado III.9 (Costes adicionales por Actuaciones de Urbanización en áreas exteriores al ámbito del Estudiode Detalle).

Por otro lado, se aclara que para realizar el estudio de tráfico que da como resultado el diseño de los viales y las conexiones entre ellos se ha utilizado el programa informático específico *Autoturn*, con el que se han tenido en cuenta los vehículos de mayor tamaño que soportarán estos viales, concretamente camiones traíler de 16,50 m de longitud, quedando acreditada y justificada la suficiencia del diseño en los planos 22 a 25 y particularmente en el plano 23. Además, se aclara que los carriles de todas las calzadas tienen, como mínimo, la anchura establecida en el título VII de las normas de urbanización del PGOU (3,50 metros). Se aclara igualmente que se han previsto viales de doble sentido y otros que son de sentido único, quedando grafiada esta circunstancia en todos los planos del documento. Por último, se justifica que, una vez dimensionados los aparcamientos y las calzadas en las secciones de las calles, se ha tomado como criterio que las aceras absorban la superficie sobrante, siempre cumpliendo las dimensiones mínimas requeridas por accesibilidad. Además, en algunos casos se han superado los estándares requeridos con el fin tanto de favorecer la maniobrabilidad como de permitir los distintos tipos de vehículos con difrente tonelaje.

III.6. AFECCIONES SECTORIALES DE LOS SUELOS INCLUIDOS EN EL ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle no altera ni la ordenación ni las condiciones urbanísticas de los suelos integrados en el mismo. No obstante, se encuentra afectado el perímetro sur de la U.E.-1 por la franja residual de terrenos colindantes con la línea de ferrocarril.

Actualmente dicha zona está fuera del ámbito de la U.E.-1 y de la delimitación del presente Estudio de Detalle, apareciendo vallada y ejecutadas las ampliaciones de las líneas ferroviarias proyectadas por el gestor de esta infraestructura.

La actual calificación de red viaria calle "F" se mantiene en sus mismas condiciones urbanísticas, es decir, como calzada rodada para vehículos, aceras peatonales y zona de aparcamiento de vehículos, así como para albergar las instalaciones e infraestructuras de las obras de urbanización propias del polígono industrial previsto por el Plan General y el PERI "Intelhorce Industrial".

Además, como en estos suelos se han realizado actividades potencialmente contaminantes, la propiedad queda obligada a presentar un informe de situación al solicitar una licencia de obras para los nuevos usos autorizados en el sector. Si en base a dicha información la Comunidad Autónoma declarara el suelo como contaminado para dichos usos, los propietarios estarán obligados a las actuaciones necesarias para proceder a su recuperación ambiental. Dejará de tener la condición de contaminado cuando sea firme la resolución administrativa que así lo declare. Todo ello según lo establecido en el punto tercero de la ficha del PGOU-2011 y que se aporta en el ANEXO 5.

Igualmente, se tendrá en cuenta la afección arqueológica del yacimiento nº42 "Fortaleza Romana de Campanillas" y el nº50 "Antiguo Camino de Cártama" según lo establecido en el punto cuarto de la ficha del PGOU-2011 y que se aporta en el ANEXO 5, así como en las propias fichas de los yacimientos del Catálogo de Protección Arqueológica que también se aportan en el ANEXO 6.

III.7. PROTECCIÓN DEL ARBOLADO EXISTENTE

En el ANEXO 2 se incluye un Informe del estado fitosanitario y viabilidad de retirada y/o trasplante del arbolado existente en la U.E.-1 y por tanto engloba el ámbito del Estudio de Detalle.

Se han identificado tanto las especies como la posición en el terreno, la altura, los diámetros del tronco a nivel del suelo y a 1,2 m. de altura y los diámetros de las propias copas de cada árbol, que se pueden ver representados a escala.

Se han contabilizado un total de 74 árboles y diferenciado las especies: eucaliptos, palmeras, mimosas, yucas y pinos.

Código Seguro De Verificación	4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	29/10/2020 13:29:04
Observaciones		Página	19/82
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==		

Los árboles serán potenciados (podados y limpiados según corresponda) por el proyecto de jardinería, integrándose y formando parte del entorno del conjunto, al igual que sucederá con las zonas de césped, arbustos, rocallas y senderos peatonales.

Serán objeto de un Plan de Protección durante las obras, teniéndose en cuenta las Normas Tecnológicas de Jardinería y Paisajismo para no dañar los ejemplares.

III.8. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS Y ORDENANZAS DE ACCESIBILIDAD EN CASO DE DISEÑO O REAJUSTE DE VIALES Y/O TRATAMIENTO DE ESPACIOS DE USO COLECTIVO O COMUNITARIO

Véase el correspondiente Anexo de justificación del cumplimiento de las normativas reguladoras de accesibilidad.

III.9. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

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 coma 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 el presente Estudio de Detalle.

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 espacios libres, viario público y otros suelos de cesión y de las nuevas infraestructuras. Para ello habría que determinar la cuantía de la subvención municipal a la Entidad Urbanística de Conservación (en caso de constituirse ésta), hasta la recepción completa de la urbanización por parte del Ayuntamiento.

Código Seguro De Verificación	4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	29/10/2020 13:29:04
Observaciones		Página	20/82
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==		

•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, así como de las parcelas urbanizadas capaces de acoger el aprovechamiento de cesión del sector (10%).

•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.

Metodología

Para la redacción del Informe de Sostenibilidad Económica se seguirá el siguiente procedimiento:

a) Análisis de las principales características del Estudio de Detalle.

b) Estudio del Impacto en la Hacienda Pública Municipal.

El procedimiento que se seguirá consiste en centrar el análisis en los capítulos 1 y 2 (Gastos de Personal y corrientes en bienes y servicios) del Presupuesto de la Hacienda Municipal. En particular, se estiman los gastos de inversión y corrientes que el Ayuntamiento deberá asumir por la construcción de nuevas infraestructuras y el mantenimiento de la nueva actuación urbanizadora (gastos de funcionamiento), así como los ingresos que generará el desarrollo de la actuación.

Se distinguirán los gastos e ingresos producidos por el incremento de población (diferenciando a su vez la futura población residente de los puestos de trabajo generados en el sector) de los producidos directamente por la urbanización, por mantenimiento de infraestructuras o dotaciones públicas en el caso de gastos o por la superficie edificada, número de viviendas u otros factores en el caso de los ingresos.

c) Suficiencia y adecuación de suelo para usos lucrativos.

Según indica la Ley del Suelo, se deberá realizar un análisis de los usos urbanísticos previstos por el planeamiento y se estudiará si la reserva de suelo para usos lucrativos es suficiente para atender las necesidades de la población residente.

Resumen de características del Estudio de Detalle

El ámbito del Estudio de Detalle tiene una superficie de 113.651,80 m² que corresponden en su totalidad a suelos de titularidad privada sin que exista suelo de titularidad pública en el ámbito de actuación.

Redes Públicas

En el ámbito de actuación existen los viarios públicos B, C, D, E, F, H, I, J, K1 y R, así como la conexión a la actual carretera A-7054, todos ellos actualmente sin urbanizar, por lo que no cuentan con los servicios urbanos ni infraestructuras ejecutadas ni en funcionamiento.

Costes de Actuaciones de Urbanización

Se estima un Presupuesto de Ejecución Material aproximado de la actuación de 71,09 €/m² de superficie a urbanizar. Al ser esta superficie 59.023,19 m², se estima un total de 4.195.819,09 euros, que correrán a cargo del promotor.

Resumen Presupuesto Ejecución Material

CÓDIGO	TÍTULO	PRESUPUESTO
CAP.1	MOVIMIENTO DE TIERRAS	1.015.548,57
CAP.2	PAVIMENTACIÓN DE VIALES	908.648,72
CAP.3	RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS PLUVIALES	347.424,51

Código Seguro De Verificación	4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	29/10/2020 13:29:04
Observaciones		Página	21/82
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==		

CAP.4	RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS FECALES	128.279,82
CAP.5	RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA	149.659,79
CAP.6	RED DE ELECTRICIDAD	887.268,75
CAP.7	ALUMBRADO PÚBLICO	277.939,61
CAP.8	RED TELEFÓNICA	90.864,87
CAP.9	SEÑALIZACIÓN	26.724,96
CAP.10	JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO	80.174,89
CAP.11	VARIOS	128.279,82
CAP.12	GESTIÓN DE RESIDUOS DE DEMOLICIÓN Y CONSTRUCCIÓN	48.104,94
CAP.13	CONTROL DE CALIDAD	53.449,92
CAP.14	SEGURIDAD Y SALUD	53.449,92

TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	**4.195.819,09**

Asciende el presente presupuesto de ejecución material a la cantidad de: Cuatro millones ciento noventa y cinco mil ochocientos diecinueve euros con nueve céntimos de euro.

RESUMEN PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN

TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	4.195.819,09
13% GASTOS GENERALES	545.456,48
6% BENEFICIO INDUSTRIAL	251.749,15
SUMA	4.993.024,72
21% IVA	1.048.535,19
TOTAL PRESUPUESTO BASE LICITACIÓN	**6.041.559,91**

Asciende el presente Presupuesto de Licitación a la expresada cantidad de: Séis millones cuarenta y un mil quinientos cincuenta y nueve euros con noventa y un céntimos de euro.

Siendo éste el presupuesto de la realización de la urbanización completa de los terrenos comprendidos en este Estudio de Detalle, por lo tanto incluye los terrenos que se cederán de manera obligatoria y gratuita al Ayuntamiento para viales, aparcamientos, parques y jardines según art.55.1 y 54.2.a de la LOUA. Además de esto, aunque no quede recogido en la valoración anterior, se deberá ceder igualmente la superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el 10% del aprovechamiento medio del área de reparto. Esta cesión podrá sustituirse por el abono a la Administración de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes. Art. 54.2.b de la LOUA.

Costes adicionales por Actuaciones de Urbanización en áreas exteriores al ámbito del Estudiode Detalle

Según se ha expuesto anteriormente, para resolver el acceso previsto desde la zona oeste, se propone la ejecución completa de los viales dentro de los terrenos propios del Estudio de Detalle, así como la urbanización puntual de terrenos exteriores a la propia UE-1 que posibilite ponerlos en carga.

En conjunto esta medida supone actuar sobre 3.662,43 m² adicionales de urbanización exterior, según lo indicado en la documentación planimétrica aportada (plano 20), con unos costes de ejecución similares a los del resto de la urbanización de la UE-1, es decir, 71,09 €/m² de presupuesto de ejecución material.

Código Seguro De Verificación	4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	29/10/2020 13:29:04
Observaciones		Página	22/82
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==		

El PEM total para esta inversión queda estimado en 260.362,15 €. Tras incrementarlo con el 13% de gastos generales y el 6% de beneficio industrial, la suma asciende a 309.830,96 €. Finalmente habrá que sumar el IVA que sea de aplicación, actualmente 21%, obteniendo un presupuesto base de licitación de 374.895,46 €.

Todo ello supone el incremento de un 6,20% sobre el presupuesto base de licitación de la urbanización de los terrenos de la UE-1, siendo inicialmente asumidos por el promotor.

Previsiones de ingresos por el Ayuntamiento de Málaga

1- Ingresos por contribución al Plan Parcial de Infraestructuras Básicas de Teatinos

Este sector tiene fijada una contribución de 6,91 euros (IVA sin incluir) por cada m² de techo edificable al Plan Parcial de Infraestructuras Básicas de Teatinos.

Por lo tanto: 6,91 € x 74.701,27 m² = 516.185,78 € (IVA sin incluir).

2- Otras previsiones de ingresos:

Con posterioridad a las cesiones, será necesaria la conservación y mantenimiento por parte del Ayuntamiento de Málaga de los terrenos que le fueron cedidos, para lo cual habrá de tenerse en cuenta también la previsión de ingresos de esta administración a causa del desarrollo del sector. 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).

Licencia de Obras

Estimación en base a la Ordenanza Municipal nº15 del Ayuntamiento de Málaga para Tasas por Actuaciones Urbanísticas.

Se fija una cuota de 4,50 €/m² para naves industriales.

Si atendemos a que la parcela I.A.-1/2/3/4 posee un techo máximo de 42.075,34 m² edificables se obtiene una tasa de 4,50 €/m² x 42.075,34 m² = **189.339,03** € por Licencia de Obras.

La parcela I.C. tiene un techo máximo de 32.625,92 m² edificables se obtiene una tasa de 4,50 €/m² x 32.625,92 m² = **146.816,64** € por Licencia de Obras.

El total para el ámbito de la U.E.-1 es 189.339,03 + 146.816,64 = 336.155,67 € por Licencia de Obras.

Licencia Primera Ocupación

Estimación en base a la Ordenanza Municipal nº 15 del Ayuntamiento de Málaga para Tasas por Actuaciones Urbanísticas.

Se obtiene aplicando el 10% a la Licencia de Obras. Por tanto, 189.339,03 € x 0,10 = **18.933,90** € por Licencia de Primera Ocupación en la parcela I.A.-1/2/3/4 y 146.816,64 € x 0,10 = **14.681,66** € en la parcela I.C.

El total para el ámbito de la U.E.-1 es 18.933,90 + 14.681,66 = 33.615,56 € por Licencias de Primera Ocupación.

Licencia de Apertura

Estimación en base a la Ordenanza Municipal nº 16 del Ayuntamiento de Málaga para Tasas por Licencias de Apertura.

Para superficies construidas comprendidas entre 10.000 y 100.000 m² se aplica la siguiente fórmula:

27K + K/2000 (S – 10.000); siendo K= 272,69 € se obtiene: 27 x 272,69 + 272,69 /2000 (42.075,34 – 10.000) = 11.735,94. Lo que supone una repercusión por m² de 0,2789 para la parcela I.A.-1/2/3/4.

Código Seguro De Verificación	4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	29/10/2020 13:29:04
Observaciones		Página	23/82
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==		

Aplicando una reducción del 30% sobre el 50% de la superficie por destinarse a almacenamiento (estimado), se obtiene:

21.037 m² x 0,2789 = 5.867,41 €
21.037 m² x 0,1952 = 4.106,55 €

Por lo que se estima un total de **9.973,96** € por Licencia de Apertura para la parcela I.A.-1/2/3/4.

Haciendo el mismo cálculo con las mismas estimaciones para la parcela I.C. se obtiene:

27K + K/2000 (S – 10.000); siendo K= 272,69 € se obtiene: 27 x 272,69 + 272,69 /2000 (32.625,92 – 10.000) = 10.447,56. Lo que supone una repercusión por m² de 0,3202 para la parcela I.C.

Aplicando una reducción del 30% sobre el 50% de la superficie por destinarse a almacenamiento (estimado), se obtiene:

16.312,96 m² x 0,3202 = 5.223,41 €
16.312,96 m² x 0,2241 = 3.655,73 €

Por lo que se estima un total de **8.879,14** € por Licencia de Apertura para la parcela I.C.

El total para el ámbito de la U.E.-1 es 9.973,96 + 8.879,14 = 18.853,10 € por Licencias de Apertura.

Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO)

Estimación en base a la Ordenanza Municipal nº 4 del Ayuntamiento de Málaga de Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.

Precio por m² según tablas de la Ordenanza: 174,75 €
Porcentaje aplicable: 4 %

Para la parcela I.A.-1/2/3/4 se obtiene: 42.075,34 m² x 174,75 € x 0,04 = 294.106,63 €

Si aplicamos una bonificación del 20% por la creación de empleo indefinido: 294.106,63 € x 0,8 = **235.285,30** €

Para la parcela I.C. se obtiene: 32.625,92 m² x 174,75 € x 0,04 = 228.055,18 €

Si aplicamos una bonificación del 20% por la creación de empleo indefinido: 228.055,18 € x 0,8 = **182.444,14** €

El total para el ámbito de la U.E.-1 es 235.285,30 + 182.444,14 = 417.729,44 € por ICIO.

Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)

Estimación en base a la Ordenanza Municipal nº 1 del Ayuntamiento de Málaga de Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

La estimación del valor catastral de la construcción prevista se obtiene en base a los valores catastrales consultados de las parcelas colindantes y que aparecen recogidos en la escritura de compraventa de los terrenos donde se desarrolla el presente Estudio de Detalle y que se aporta.

Se estima un valor de 71,30 €/m² de construcción y 82,72 €/m² para el suelo, sumando un total de 154,02 €/m².

Valor catastral estimado:

154,02 €/m² x 42.075,34 m² = 6.480.443,87 € para la parcela I.A.-1/2/3/4.
154,02 €/m² x 32.625,92 m² = 5.025.044,20 € para la parcela I.C.

Código Seguro De Verificación	4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	29/10/2020 13:29:04
Observaciones		Página	24/82
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==		

Según la Ordenanza se aplicará un gravamen del 0,4510 % sobre los primeros 50.006,47 € y 0,6868 % (almacenamiento) sobre el resto, obteniendo:(50.006,47 x 0,004510) + (6.430.437,40 x 0,006868) = **44.389,77** € para la parcela I.A.-1/2/3/4 y (50.006,47 x 0,004510) + (4.975.037,73 x 0,006868) = **34.394,09** € para la parcela I.C.

El total para el ámbito de la U.E.-1 es 44.389,77 + 34.394,09 = 78.783,86 € por IBI.

Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE)

Estimación en base a la Ordenanza Municipal nº2 del Ayuntamiento de Málaga de Impuesto sobre Actividades Económicas y Real Decreto Legislativo 1175/1990, de 28 de septiembre, por el que se aprueban las Tarifas e Instrucción del Impuesto de Actividades Económicas.

La estimación en este caso se hace en función del valor de la superficie de los locales aunque debería verse incrementado por las cantidades correspondientes a la potencia instalada, entendida como suma de potencias nominales de elementos energéticos afectos al equipo industrial, y al número de obreros, según las especificaciones de la regla 14 del Capítulo Tercero del Anexo II de la Instrucción.

Parcela I.A.-1/2/3/4

Para cuantificar el elemento superficie se emplean el cuadro II de la Regla 14 del Capítulo Tercero del Anexo II de la Instrucción punto 1.F.d.2º para la División 7 con un resultado de 6.867,06 € debiendo ser ponderado según los coeficientes correctores de la tabla del punto "e" siguiente, lo que arroja un resultado de 15.002,69 €.

Al valor anterior hay que sumar la cantidad de 435,43 € por pertenecer al grupo 754 (Depósito y almacenamiento de mercancías), por lo que la base final a partir de la cual se aplicarán los coeficientes municipales es de 15.438,12 €.

El coeficiente de ponderación según el art.2 de la Ordenanza Municipal para el volumen de negocio estimado, es de 1,32 y según el art.3 también habrá que aplicar un coeficiente por la categoría de calle, entendiendo ésta como categoría 9. Por lo que el mencionado coeficiente será 0,80.

Por tanto: 15.438,12 x 1,32 x 0,80 = 16.302,65 €

La ordenanza permite una bonificación del 50% para el primer año y del 25% en los sucesivos 4 años, por tanto:

Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Años sucesivos
Bonific. 50%	Bonific. 25%	Bonific. 25%	Bonific. 25%	Bonific. 25%	Sin bonific.
8.151,33 €	12.226,99 €	12.226,99 €	12.226,99 €	12.226,99 €	16.302,65 €

Estos valores se verán incrementados en un 35% debido al recargo provincial, obtienendo unos valores finales de:

Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Años sucesivos
11.004,29 €	**16.506,44** €	**16.506,44** €	**16.506,44** €	**16.506,44** €	**22.008,58** €

Parcela I.C.

En base a los datos anteriores y siguiendo idéntica metodología se obtienen unos valores finales de:

Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Años sucesivos
8.532,91 €	**12.799,37** €	**12.799,37** €	**12.799,37** €	**12.799,37** €	**17.065,82** €

Tasa por suministro de agua

Según tarifas vigentes de Abastecimiento de Agua Potable, Saneamiento y Depuración (BOP de 1 de abril de 2013) y Canon Autonómico de Depuración (Ley 9/2010, BOJA 09 de agosto) para usos Industriales, Comerciales y otros.

Para la parcela I.A.-1/2/3/4 se estima un consumo por operario y día de 50 litros y una plantilla de 250 personas. Esto arroja un consumo anual de 4.500 m^3 al año.

Código Seguro De Verificación	4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	29/10/2020 13:29:04
Observaciones		Página	25/82
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==		

Resultando los siguientes ingresos para el Ayuntamiento y la Hacienda Autonómica:

	Coeficiente según tarifa	M³/año	€/año
Abastecimiento	0,7350	4.500	3.307,50
Desalación	0,5420	4.500	2.439,00
Saneamiento	0,3620	4.500	1629,00
Depuración	0,2660	4.500	1.197,00
Total			**8.572,50**

Para la parcela I.C. se estima un consumo por operario y día de 50 litros y una plantilla de 20 personas. Esto arroja un consumo anual de 365 m^3 al año.

Resultando los siguientes ingresos para el Ayuntamiento y la Hacienda Autonómica:

	Coeficiente según tarifa	M³/año	€/año
Abastecimiento	0,7350	365	268,28
Desalación	0,5420	365	197,83
Saneamiento	0,3620	365	132,13
Depuración	0,2660	365	97,09
Total			**695,33**

El total para el ámbito de la U.E.-1 es 8.572,50 + 695,33 = 9.267,83 € por tasas por suministro de agua.

Tasa por recogida de basuras

Estimación en base a la Ordenanza Municipal nº19 del Ayuntamiento de Málaga de Tasa por recogida de basuras de actividades económicas.

En base ar art.7 del Capítulo VI se obtiene la siguiente tasa:

293,65 € + (88,095 x 138 €) = **12.450,76** € para la parcela I.A.-1/2/3/4.
293,65 € + (88,095 x 107 €) = **9.719,82** € para la parcela I.C.

El total para el ámbito de la U.E.-1 es 12.450,76 + 9.719,82 = 22.170,58 € por tasas por recogida de basuras.

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 responder la Corporación municipal. Se estima que los costes de conservación quedan limitados a los viales, mantenimiento de los servicios de limpieza, cuidado de los espacios ajardinados y 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, según se recoge en la motivación para la redacción de este Estudio de Detalle. 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 habituales, 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 sistemas tradicionales de lámparas de descarga de vapor de sodio a alta presión, incluso con nuevas tecnologías LED. Se han contrastado datos de consumo estimados según el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE) sobre consumo de energía en kWh del alumbrado exterior en municipios de más de 75.000 habitantes por año. Los consumos se consideran por tanto dentro de unos valores normales o de escasa incidencia.

Código Seguro De Verificación	4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	29/10/2020 13:29:04
Observaciones		Página	26/82
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==		

A la vista todas estas consideraciones, la estimación de costes de conservación y de mantenimiento arrojan unos valores muy por debajo de los ingresos que obtendría el Ayuntamiento, según los calculados anteriormente aportados.

Conclusión

Atendiendo a todo lo anteriormente expuesto se puede observar que el impacto en la Hacienda Pública de la actuación es claramente **NULO**, dado que los viales se ceden de forma gratuita y completamente urbanizados, incluyendo las conexiones provisionales hasta la realización de los viales definitivos, sin que generen gasto alguno en la administración local, Ayuntamiento de Málaga, ni en otras Administraciones Públicas y además se percibe la materialización del 10% del aprovechamiento medio del área de reparto, así como 516.185,78 € (IVA sin incluir) por la contribución que este sector tiene fijada al Plan Parcial de Infraestructuras Básicas de Teatinos.

Como queda puesto de manifiesto, la previsión de ingresos del ayuntamiento supera claramente los gastos que éste tendrá que ir soportando en concepto de conservación y servicios de mantenimiento de las superficies cedidas para viales, aparcamientos, parques y jardines.

Con respecto a la viabilidad económica, dada la actual escasez de suelo industrial existente en la ciudad de Málaga y la alta demanda por parte del sector inversor, tanto por parte de inversores locales como de fuera, es factible constatar unas claras expectativas de rentabilidad económica que surgirán a partir de la actuación prevista. Además, ya que se trata de un propietario único, queda totalmente garantizado el adecuado equilibrio exigible entre los beneficios y las cargas derivadas de la actuación, así como la adecuación del deber de conservación por parte de la promoción.

Finalmente, el promotor de las obras de los terrenos a los que afecta este Estudio de Detalle cuenta con la suficiente capacidad económica para acometer la urbanización e incluso la posterior ejecución de las obras de edificación, siendo por todo ello plenamente viable desde un punto de vista técnico y económico la actuación urbana que se pretende desarrollar, sin que pueda provocar un gasto en el futuro a las hacienda públicas.

Organización y Gestión de la Ejecución del Estudio de Detalle.

Plan de Etapas
Para la ejecución del Estudio de Detalle no se hace precisa la fragmentación por fases o etapas de la urbanización y edificación interior, definiéndose una etapa única dentro de la Unidad de Ejecución UE-1 ya delimitada por el planeamiento general antecedente. No obstante, se ha contemplado que está pendiente de ejecutar por la Junta de Andalucía el desdoblamiento de la actual A-7074, así como la futura ejecución de un nuevo vial por su lateral oeste. Al estar previsto que el desarrollo de la U.E.-1, tomando como base este Estudio de Detalle, sea anterior a la ejecución de los viales mencionados, se ha propuesto la ejecución de unas vías provisionales que solucionan la conexión peatonal entre las barriadas del Tarajal e Intelhorce. Estas vías provisionales conectan adecuadamente con las ejecutadas en los suelos asistemáticos del PERI G.3.I. En cuanto al vial de acceso de la zona oeste se propone la ejecución completa dentro de los terrenos propios del Estudio de Detalle así como la continuación puntual exterior que permita ponerla en carga. Todo ello según lo indicado en la documentación planimétrica aportada.

Plazo de ejecución
El plazo máximo previsto para el inicio de las obras de urbanización interior y de edificación es de 24 meses desde la aprobación definitiva del Estudio de Detalle.

Financiación
La financiación de los costes correspondientes a la ejecución de las obras de urbanización interior y construcción previstas en el estudio de detalle será por cuenta del promotor.

III.10. RESUMEN EJECUTIVO

Según lo establecido en el artículo 19.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se incluye en documento independiente un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.1 y que deberá expresar, en todo caso:

Código Seguro De Verificación	4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	29/10/2020 13:29:04
Observaciones		Página	27/82
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==		

a) La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación y alcance de dicha alteración.

b) En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión, conforme a lo dispuesto en el artículo 27.

III.11. MEDIDAS Y ACTUACIONES PREVISTAS PARA EL FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA, EL RESULTADO DE ÉSTAS Y DE LA INFORMACIÓN PÚBLICA

Según lo establecido en el artículo 39 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el anuncio de la información pública que debe celebrarse en los procedimientos sustanciados para la aprobación de instrumentos de planeamiento y de sus innovaciones, debe ser objeto de publicación en:

- El Boletín Oficial que corresponda.

- En uno de los diarios de mayor difusión provincial.

- En el tablón de anuncios del municipio o municipios afectados.

Por tanto, se publicará en los tres medios citados. Además, en el trámite de información pública de los procedimientos de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y sus innovaciones, la documentación expuesta al público deberá incluir el Resumen Ejecutivo.

Málaga, octubre 2020

LACOUR JIMENEZ RAFAEL ANGEL DE - 25101004T

Firmado digitalmente por LACOUR JIMENEZ RAFAEL ANGEL DE - 25101004T
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-25101004T, givenName=RAFAEL ANGEL DE, sn=LACOUR JIMENEZ, cn=LACOUR JIMENEZ RAFAEL ANGEL DE - 25101004T
Fecha: 2020.10.08 20:31:04 +02'00'

SANTOYO ARENAS ALBERTO - 33382875P

Firmado digitalmente por SANTOYO ARENAS ALBERTO - 33382875P
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-33382875P, givenName=ALBERTO, sn=SANTOYO ARENAS, cn=SANTOYO ARENAS ALBERTO - 33382875P
Fecha: 2020.10.08 15:17:43 +02'00'

ARQUITECTOS

Rafael de Lacour Jiménez – Alberto Santoyo Arenas

Málaga, octubre 2020

En representación de
Montepino Logística Málaga S.L.

Juan José Vera Villamayor

Código Seguro De Verificación	4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	29/10/2020 13:29:04
Observaciones		Página	28/82
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==		

IV. ANEXOS

Código Seguro De Verificación	4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	29/10/2020 13:29:04
Observaciones		Página	29/82
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==		

ANEXO 1 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMATIVAS REGULADORAS DE ACCESIBILIDAD.

DB-SUA .Seguridad de utilización y accesibilidad.

Decreto 293/2009. Normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

Ordenanza reguladora de accesibilidad del municipio de Málaga.

Código Seguro De Verificación	4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	29/10/2020 13:29:04
Observaciones		Página	30/82
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==		

JUNTA DE ANDALUCIA

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

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO *

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO

Descripción de los materiales utilizados

Pavimentos de itinerarios accesibles

Material: Color: Resbaladicidad:	Serán definidos en proyecto básico y de ejecución, cumpliendo los requisitos establecidos en el artículo 31 del Decreto 293/2009 y el artículo 11 de la Orden VIV/561/2010.

Pavimentos de rampas
Material:
Color:
Resbaladicidad:

Pavimentos de escaleras
Material:
Color:
Resbaladicidad:

Carriles reservados para el tránsito de bicicletas
Material:
Color:

☒ Se cumplen todas las condiciones de la normativa aplicable relativas a las características de los materiales empleados y la construcción de los itinerarios en los espacios urbanos. Todos aquellos elementos de equipamiento e instalaciones y el mobiliario urbano (teléfonos, ascensores, escaleras mecánicas...), cuya fabricación no depende de las personas proyectistas, deberán cumplir las condiciones de diseño que serán comprobadas por la dirección facultativa de las obras, en su caso, y acreditadas por la empresa fabricante.

☐ No se cumple alguna de las condiciones constructivas de los materiales o del equipamiento, lo que se justifica en las observaciones de la presente Ficha justificativa integrada en el proyecto o documentación técnica.

* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA nº 12, de 19 de enero de 2012)

Código Seguro De Verificación	4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	29/10/2020 13:29:04
Observaciones		Página	31/82
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==		

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES						
NORMATIVA			**O. VIV/561/2010**	DEC. 293/2009	**ORDENANZA**	**DOC. TÉCNICA**
CONDICIONES GENERALES (Rgto. art. 15, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 46)						
Ancho mínimo			≥ 1,80 m (1)	≥ 1,50 m	≥ 1,50 m (O2)	≥ 1,80 m
Pendiente longitudinal			≤ 6,00 %	---	≤ 8,00 %	≤ 6,00 %
Pendiente transversal			≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %
Altura libre			≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	≥ 2,10 m	≥ 2,20 m
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados)			---	≤ 0,12 m	(O3)	≤ 0,12 m
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	☐ En itinerarios peatonales		∅ ≤ 0,01 m	---	∅ ≤ 0,02 m	No procede
	☐ En calzadas		∅ ≤ 0,025 m	---	∅ ≤ 0,02 m	
Iluminación homogénea			≥ 20 luxes	---	---	≥ 20 luxes
(1) Excepcionalmente, en zonas urbanas consolidadas se permite un ancho ≥ 1,50 m, con las condiciones previstas en la normativa autonómica.						
(O2) En todos los casos en que esto no se pueda cumplir, deberá disponer al menos, de una anchura mínima tal que permita el paso de una persona en silla de ruedas (1,20 metros). Se admitirá en casos puntuales un ancho ≥ 0,90 m. en zonas consolidadas por la edificación y en puntos singulares. (O3) Altura de bordillos ≤ 14,00 cm.						
VADOS PARA PASO DE PEATONES (Rgto. art. 16, Orden VIV/561/2010 arts. 20, 45 y 46)						
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	☒ Longitud ≤ 2,0 m		≤ 10,00 %	≤ 8,00 %	≤ 8,00 %	≤ 8,00 %
	☒ Longitud ≤ 2,5 m		≤ 8,00 %	≤ 6,00 %	≤ 8,00 %	≤ 6,00 %
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar			≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)			≥ 1,80 m	≥ 1,80 m	≥ 2,00 m	≥ 2,00 m
Anchura franja señalizadora pavimento táctil			= 0,60 m	= Longitud vado	= 1,00 m	= Longitud vado
Rebaje con la calzada			0,00 cm	0,00 cm	0,00 cm	0,00 cm
VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS (Rgto. art. 16, Orden VIV/561/2010 arts. 13, 19, 45 y 46)						
Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m			= Itinerario peatonal	≤ 8,00 %	≤ 8,00 %	≤ 8,00 %
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m			---	≤ 6,00 %	≤ 8,00 %	≤ 6,00 %
Pendiente transversal			= Itinerario peatonal	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %
Rebaje de bordillo en el vado					≤ 0,05 m	≤ 0,05 m
Longitud, dejando franja libre paralela a la fachada de ≥ 0,60 m no afectada por el vado	☒ Existen alcorques				1,00 m	1,00 m
	☒ No existen alcorques				0,60 m	0,60 m
PASOS DE PEATONES (Rgto. art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 21, 45 y 46)						
Anchura (zona libre enrasada con la calzada)			≥ Vado de peatones	≥ Vado de peatones	≥ 2,00 m	≥ 2,00 m y ≥ Vado de peatones
☒ Pendiente vado 10% ≥ P > 8%. Ampliación paso peatones			≥ 0,90 m	---	---	≥ 0,90 m
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= 0,80 m	---	= 1,00 m	= 1,00 m
		Longitud	= Hasta línea fachada o 4 m	---	= Hasta línea fachada	= Hasta línea fachada o 4 m
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Anchura	= 0,60 m	---	---	= 0,60 m
		Longitud	= Encuentro calzada-vado o zona peatonal	---	---	= Encuentro calzada-vado o zona peatonal
ISLETAS (Rgto. art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 22, 45 y 46)						
Anchura			≥ Paso peatones	≥ 1,80 m	≥ 1,80 m	No procede
Fondo			≥ 1,50 m	≥ 1,20 m	---	
Espacio libre			---	---	---	
Señalización en la acera	Nivel calzada (2-4 cm)	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,40 m	---	---	
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	---	---	

Código Seguro De Verificación	4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	29/10/2020 13:29:04
Observaciones		Página	32/82
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==		

	Nivel acerado	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,60 m	---	---	
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	---	---	
PUENTES Y PASARELAS (Rgto. art. 19, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 30)						
En los pasos elevados se complementan las escaleras con rampas o ascensores						
Anchura libre de paso en tramos horizontales			≥ 1,80 m	≥ 1,60 m	---	No procede
Altura libre			≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	---	
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal			≤ 6,00 %	≤ 8,00 %	---	
Pendiente transversal del itinerario peatonal			≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	---	
Iluminación permanente y uniforme			≥ 20 lux	---	---	
Franja señalizadora pav. táctil direccional		Anchura	---	= Itin. peatonal	---	
		Longitud	---	= 0,60 m	---	
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final		Altura	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	---	
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m						
Pasamanos. Ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.		Altura	0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	0,65 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m	---	No procede
Diámetro del pasamanos			De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	---	
Separación entre pasamanos y paramentos			≥ 0,04 m	≥ 0,04 m	---	
Prolongación de pasamanos al final de cada tramo			= 0,30 m	---	---	
PASOS SUBTERRANEOS (Rgto. art. 20, Orden VIV/561/2010 art. 5)						
En los pasos subterráneos se complementan las escaleras con rampas, ascensores.						
Anchura libre de paso en tramos horizontales			≥ 1,80 m	≥ 1,60 m	---	No procede
Altura libre en pasos subterráneos			≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	---	
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal			≤ 6,00 %	≤ 8,00 %	---	
Pendiente transversal del itinerario peatonal			≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	---	
Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos			≥ 20 lux	≥ 200 lux	---	
Franja señalizadora pav. táctil direccional		Anchura	---	= Itin. peatonal	---	
		Longitud	---	= 0,60 m	---	
ESCALERAS (Rgto. art. 23, Orden VIV/561/2010 arts. 15, 30 y 46)						
Directriz	☐ Trazado recto					
	☐ Generatriz curva. Radio		---	R ≥ 50 m	---	No procede
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio			3 ≤ N ≤ 12	N ≤ 10	3 ≤ N ≤ 16	
Peldaños	Huella		≥ 0,30 m	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m	
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)		≤ 0,16 m	≤ 0,16 m	≤ 0,16 m	
	Relación huella / contrahuella		0,54 ≤ 2C+H ≤ 0,70	---	---	
	Ángulo huella / contrahuella		75º ≤ α ≤ 90º	---	---	
	Anchura banda señalización a 3 cm. del borde		= 0,05 m	---	---	
Ancho libre			≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	
Ancho mesetas			≥ Ancho escalera	≥ Ancho escalera	≥ 1,20 m	
Fondo mesetas			≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de la escalera			---	≥ 1,50 m	---	
Circulo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas			---	≥ 1,20 m	---	
Franja señalizadora pavimento táctil direccional		Anchura	= Anchura escalera	= Anchura escalera	= Anchura escalera	
		Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m	= 1,00 m	
Barandillas inescalables Coincidirán con inicio y final		Altura	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	---	
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m						
Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.		Altura	0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m	0,70 m y 0,75 m 0,90 m y 0,95 m	No procede
Diámetro del pasamanos			De 0,045 m a	De 0,045 m a	De 0,04 m a 0,05 m	

Código Seguro De Verificación	4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	29/10/2020 13:29:04
Observaciones		Página	33/82
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==		

			0,05 m	0,05 m		
Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques			≥ 0,30 m	---	≥ 0,30 m	
En escaleras de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.						
(O4) Se deberá cerrar siempre el intradós de la escalera hasta una altura de 2,10 m.						
ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rgto. art. 24, Orden VIV/561/2010 arts. 16, 17 y 46)						
Ascensores	Espacio colindante libre de obstáculos		∅ ≥ 1,50 m	---	---	No procede
	Franja pavimento táctil indicador direccional		= Anchura puerta	---	---	
			= 1,20 m	---	---	
	Altura de la botonera exterior		De 0,70 m a 1,20 m	---	---	
	Espacio entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior		≥ 0,035 m	---	---	
	Precisión de nivelación		≥ 0,02 m	---	---	
	Puerta. Dimensión del hueco de paso libre		≥ 1,00 m	---	---	
	Dimensiones mínimas interiores de la cabina	☐ Una puerta	1,10 x 1,40 m	---	---	
		☐ Dos puertas enfrentadas	1,10 x 1,40 m	---	---	
		☐ Dos puertas en ángulo	1,40 x 1,40 m	---	---	
Tapices rodantes	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho tapiz	---	---	
		Longitud	= 1,20 m	---	---	
Escaleras mecánicas	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho escaleras	---	---	
		Longitud	= 1,20 m	---	---	
RAMPAS (Rgto. art. 22, Orden VIV/561/2010 arts. 14, 30 y 46)						
Se consideran rampas los planos inclinados con pendientes > 6 % o desnivel > 0,20 m						
Radio en el caso de rampas de generatriz curva			---	R ≥ 50 m	---	No procede
Anchura libre			≥ 1,80 m	≥ 1,50 m	≥ 1,80 m ≥ 1,20 m si existe recorrido alternativo	
Longitud de tramos sin descansillos (1)			≤ 10,00 m	≤ 9,00 m	≤ 10,00 m	
Pendiente longitudinal (1)	Tramos de longitud ≤ 3,00 m		≤ 10,00 %	≤ 10,00 %	≤ 8,00 % (≤ 10%) (O5)	
	Tramos de longitud > 3,00 m y ≤ 6,00 m		≤ 8,00 %	≤ 8,00 %	≤ 6,00 % (≤ 8%) (O5)	
	Tramos de longitud > 6,00 m		≤ 8,00 %	≤ 6,00 %	≤ 6,00 % (≤ 8%) (O5)	
(1) En la columna O. VIV/561/2010 se mide en verdadera magnitud y en la columna DEC. 293/2009 (RGTO) en proyección horizontal						
(O5) Entre paréntesis se exponen los valores admitidos en casos puntuales consolidados por la edificación Longitud máxima de tramos sin rellanos intermedios 10,00 m						
Pendiente transversal			≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	No procede
Ancho de mesetas			Ancho de rampa	Ancho de rampa	Ancho de rampa	
Fondo de mesetas y zonas de desembarque	☐ Sin cambio de dirección		≥ 1,50 m	≥ 1,50 m	≥ 1,50 m	
	☐ Con cambio de dirección		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m	≥ 1,50 m	
Franja señalizadora pavimento táctil direccional.		Anchura	= Anchura rampa	= Anchura meseta	---	
		Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m	---	
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final.		Altura (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m	---	
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m						
Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno		Altura	0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 m a 1,10 m	0,70 m y 0,75 m 0,90 m y 0,95 m	No procede
Diámetro del pasamanos			De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	De 0,04 m a 0,05 m	
Prolongación de pasamanos en cada tramo			≥ 0,30 m	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m	
En rampas de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos						

Código Seguro De Verificación	4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	29/10/2020 13:29:04
Observaciones		Página	34/82
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==		

A ambos lados de la rampa habrá un resalte ≥ 0,10 m
En rampas de ancho ≥ 3,00 se instalará una barandilla central con doble pasamanos

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
MOBILIARIO URBANO

NORMATIVA				O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TECNICA
MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACION							
Altura del borde inferior de elementos volados (señales, iluminación....)				≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	≥ 2,10 m recomendable ≥ 2,50 m	≥ 2,50 m
Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano				≤ 0,15 m	---	---	≤ 0,15 m
Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)				---	≥ 1,60 m	---	No procede
Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada				≥ 0,40 m	---	---	No procede
Kioscos y puestos comerciales	Altura de tramo del mostrador adaptado			De 0,70 m a 0,75 m	De 0,70 m a 0,80 m	---	
	Longitud de tramo de mostrador adaptado			≥ 0,80 m	≥ 0,80 m	---	
	Altura de elementos salientes (toldos...)			≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	≥ 2,10 m	
	Altura información básica			---	De 1,45 m a 1,75 m	---	
Semáforos	Pulsador	Altura		De 0,90 m a 1,20 m	De 0,90 m a 1,20 m	De 0,90 m a 1,20 m	
		Distancia al límite de paso Peatones		≤ 1,50 m	---	---	
		Diámetro pulsador		≥ 0,04 m	---	---	
Máquinas expendedoras e informativas, cajeros automáticos , teléfonos públicos y otros elementos.	Espacio frontal sin invadir itinerario peatonal			∅ ≥ 1,50 m	---	---	
	Altura dispositivos manipulables			De 0,70 m a 1,20 m	≤ 1,20 m	≤ 1,20 m	
	Altura pantalla			De 1,00 m a 1,40 m	---	De 0,90 m a 1,40 m	
	Inclinación pantalla			Entre 15 y 30º	---	---	
	Repisa en teléfonos públicos. Altura hueco libre bajo la misma.			---	≤ 0,80 m	---	
Papeleras y buzones	Altura boca papelera			De 0,70 a 0,90 m	De 0,70 a 1,20 m	0,90 m	0,90 m
	Altura boca buzón			---	De 0,70 a 1,20 m	0,90 m	No procede
Fuentes bebederas	Altura caño o grifo			De 0,80 a 0,90 m	---	0,70 m	
	Área utilización libre obstáculos			∅ ≥ 1,50 m	---	---	
	Anchura franja pavimento circundante			---	≥ 0,50 m	---	
Cabinas de aseo público accesibles	Dotación de aseos públicos accesibles (en el caso de que existan)			1 de cada 10 o fracción	---	---	
	Espacio libre no barrido por las puertas			∅ ≥ 1,50 m	---	---	
	Anchura libre de hueco de paso			≥ 0,80 m	---	---	
	Altura interior de cabina			≥ 2,20 m	---	---	
	Altura de lavabo (sin pedestal)			≤ 0,85 m	---	---	
	Inodoro	Espacio lateral libre al inodoro		≥ 0,80 m	---	---	
		Altura del inodoro		De 0,45 a 0,50 m	---	---	
		Barras de apoyo	Altura	De 0,70 a 0,75 m	---	---	
			Longitud	≥ 0,70 m	---	---	
	Altura de mecanismos			≤ 0,95 m	---	---	
	☐ Ducha	Altura del asiento (40 x 40 cm)		De 0,45 m a 0,50 m	---	---	
		Espacio lateral transferencia		≥ 0,80 m	---	---	
Bancos accesibles	Dotación mínima			1 de cada 5 o fracción	1 cada 10 o fracción	---	1 de cada 5 o fracción
	Altura asiento			De 0,40 m a 0,45 m	De 0,43 m a 0,46 m	De 0,45 m a 0,50 m	0,45 m
	Profundidad asiento			De 0,40 m a 0,45 m	De 0,40 m a 0,45 m	De 0,45 m a 0,50 m	0,45 m
	Altura respaldo			≥ 0,40 m	De 0,40 m a 0,50 m	0,50 m	0,50 m

Código Seguro De Verificación	4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	29/10/2020 13:29:04
Observaciones		Página	35/82
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==		

	Altura reposabrazos respecto del asiento		---	De 0,18 m a 0,20 m	---	De 0,18 m a 0,20 m
	Ángulo inclinación asiento-respaldo		---	≤ 105º	---	≤ 105º
	Dimensión soporte región lumbar		---	≥ 15 cm	---	≥ 15 cm
	Espacio libre al lado del banco		≥ ∅ 1,50 m a un lado	≥ 0,80 x 1,20 m	---	≥ ∅ 1,50 m a un lado
	Espacio libre en el frontal del banco		≥ 0,60 m	---	---	≥ 0,60 m
Bolardos (1)	Separación entre bolardos		---	≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	≥ 1,20 m
	Diámetro		≥ 0,10 m	---	---	≥ 0,10 m
	Altura		De 0,75 m a 0,90 m	≥ 0,70 m	≥ 0,70 m (O7)	De 0,75 m a 0,90 m
	(1) Sin cadenas. Señalizados con una franja reflectante en coronación y en el tramo superior del fuste.					
(O7) ≥ 0,85 m si la planta del bolardo ≤ (0,50 x 0,30) m						
Paradas de autobuses (2)	Altura información básica		---	De 1,45 m a 1,75 m	---	No procede
	Altura libre bajo la marquesina		---	≥ 2,20 m	---	
	(2) Cumplirán además con lo dispuesto en el R.D. 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.					
Contenedores de residuos	Enterrados	Altura de boca	De 0,70 a 0,90 m	---	---	No procede
	No enterrados	Altura parte inferior boca	≤ 1,40 m	---	---	
		Altura de elementos manipulables	≤ 0,90 m	---	---	

OBSERVACIONES

DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

☒ Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.

☐ Se trata de una actuación a realizar en un espacio público, infraestructura o urbanización existente y no se puede cumplir alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento de las disposiciones.

☐ En el apartado "Observaciones" de la presente Ficha justificativa se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados de cada normativa que resultan de imposible cumplimiento y, en su caso, las soluciones que se propone adoptar. Todo ello se fundamenta en la documentación gráfica pertinente que acompaña a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizan e identifican los parámetros o prescripciones que no se pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas.

☐ En cualquier caso, aún cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para la cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad.
No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinadas exigencias no exime del cumplimiento del resto, de cuya consideración la presente Ficha justificativa es documento acreditativo.

Málaga, octubre 2020

LACOUR JIMENEZ RAFAEL ANGEL DE - 25101004T

Firmado digitalmente por LACOUR JIMENEZ RAFAEL ANGEL DE - 25101004T
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-25101004T, givenName=RAFAEL ANGEL DE, sn=LACOUR JIMENEZ, cn=LACOUR JIMENEZ RAFAEL ANGEL DE - 25101004T
Fecha: 2020.10.08 20:31:33 +02'00'

SANTOYO ARENAS ALBERTO - 33382875P

Firmado digitalmente por SANTOYO ARENAS ALBERTO - 33382875P
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-33382875P, givenName=ALBERTO, sn=SANTOYO ARENAS, cn=SANTOYO ARENAS ALBERTO - 33382875P
Fecha: 2020.10.08 15:18:09 +02'00'

Rafael de Lacour Jiménez – Alberto Santoyo Arenas
ARQUITECTOS

Código Seguro De Verificación	4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	29/10/2020 13:29:04
Observaciones		Página	36/82
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==		

ANEXO 2 INFORME FITOSANITARIO Y VIABILIDAD RETIRADA/TRASPLANTE ARBOLADO EXISTENTE

Código Seguro De Verificación	4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	29/10/2020 13:29:04
Observaciones		Página	37/82
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==		

INFORME DEL ESTADO FITOSANITARIO Y VIABILIDAD DE RETIRADA Y/O TRASPLANTE DEL ARBOLADO EXISTENTE, AFECTADO POR LAS OBRAS DE CONSTRUCCION DE NAVE INDUSTRIAL EN AVENIDA DE ORTEGA Y GASET 453, MÁLAGA

Ordenanza de protección zonas verdes (Art. 10, 15)
Plan director arbolado Málaga

PROMOTOR: Montepino logistica Málaga SLU

Enero de 2020

Código Seguro De Verificación	4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	29/10/2020 13:29:04
Observaciones		Página	38/82
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==		

Método de catalogación de las especies y masas forestales de la parcela

La parcela objeto de estudio se encuentra situada en Málaga (coordinadas: 36°42’23.8’’N, 4°29’55.7’’W), y cuenta con área de aproximadamente 11.5 ha. (**Imagen 1**).

Para la caracterización de las especies vegetales dentro de la misma fue realizado un barrido estandarizado de la parcela, donde se tomaron variables a nivel de individuo (ver **Tabla 1**) o de masa forestal (ver **Tabla 2**). A nivel de individuo, fueron tomadas las variables de altura (m), diámetro de tronco a una altura de 1.30 metros del suelo (m), perímetro de tronco a una altura de 1.30 metros del suelo (m), situación del espécimen en la parcela y estado fitosanitario del mismo. A nivel de masa forestal, fueron tomadas las variables de dimensión de la masa (m), altura (m) y diámetro de tronco a 1.30 metros del suelo (m), número de individuos que conforma la masa forestal (siempre que fuera posible), situación de la masa forestal en la parcela y estado fitosanitario de la misma.

Además durante el inventariado se hizo un mapeo de cada individuo y de las masas forestales encontradas, estableciéndose un código numérico de identificación a cada una de ellas. Los códigos numéricos resultantes del mapeo quedan recogidos sobre el mapa de masas forestales facilitado por la empresa contratante (ver **Imagen 2**).

Área: 11.5 ha

Código Seguro De Verificación	4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	29/10/2020 13:29:04
Observaciones		Página	39/82
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==		

Imagen 1. Fotografía aérea de la parcela de estudio extraída a partir de Google Earth. El polígono amarillo delimita los límites actuales de la finca (área 11.5 ha).

Adicionalmente, fueron tomadas fotografías de alta resolución de los distintos componentes vegetales de la parcela con la finalidad de mostrar la situación actual de la parcela (dado que las imágenes disponibles en Google Earth datan de 2016), y servir como complemento para el siguiente estudio (ver **Anexo 1**)

1. Descripción de la caracterización de especies vegetales

Durante el inventariado florístico de la parcela fueron detectadas un total de 32 especies vegetales (*Acacia salicina, Arundo donax, Casuarina equisetifolia / Casuarina cunninghamiana, Ceratonia siliqua, Citrus × sinensis / Citrus × aurantium, Citrus x limón, Cupresus lusitanica / Cupressus leylandii, Cupressus sempervirens, Pupulus x canadensis, Eucalyptus globulus / Eucalyptus camaldulensis, Ficus carica, Ligustrum lucidum, Morus alba, Myoporum laetum, Nerium oleander, Nicotiana glauca, Olea europea, Phoenix canariensis / Phoenix datylifera, Pinus halepensis, Pittosporum sp., Plumbago auriculata, Punica granatum, Ricinus communis, Robinia pseudoacacia, Rosacea sp., Tamarix sp., Tetraclinis articulata, Thymelaea hirsuta, Ulmus nigra, Vitis vinífera, Washingtonia filifera, Yucca elephantipes*) (**Tabla 1** y **2**). La mayor parte de las especies detectadas son alóctonas de la Península Ibérica (con una gran capacidad de expansión), algunas de ellas con una gran capacidad de expansión. Entre ellas se han detectado incluso especies que están catalogadas como invasoras a escala nacional (como es el caso de la *Acacia salicina,* una gran dominante en la parcela de estudio, o el *Arundo donax*). A excepción de la especie *Thymelaea hirsuta* (detectada únicamente en el límite de la finca), el resto de especies propias de la Península Ibérica han sido plantadas en ella previamente, probablemente con carácter ornamental (como es el caso de *Nerium oleander*, *Ulmus nigra*, *Pinus halepensis*, o de *Olea europea*) o frutícola (*Punica granatum*, las distintas especies del género *Citrus*, o *Ficus carica*). La única especie propia de la Peninsula Ibérica que merece mención de consideración es el algarrobo, *Ceratonia siliqua*, la cual cuenta con tres individuos dispersos en la parcela de estudio.

El **Anexo 1** muestra fotografías de los distintos especímenes y masas forestales encontrados dentro de la parcela durante la caracterización.

2. Medidas de actuación recomendadas

Dado que todas las especies detectadas dentro de la parcela son alóctonas (sin interés o incluso negativo para la flora autóctona de zonas vecinas), alóctonas invasoras (perjudiciales), de carácter ornamental o frutícola (sin interés ecológico), se considera adecuada la retirada de las mismas.

La única especie para la que se no recomienda la retirada es para el caso del algarrobo, *Ceratonia siliquia*, por tratarse de un árbol autóctono de la Península ibérica. Para estos casos se recomendaría: i) el trasplante, si es que fuera necesaria su cambio de situación en la finca, por ejemplo hacia áreas que vayan a ser destinadas a futuras zonas verdes dentro de la parcela o a un vivero; ii) si no fuera necesario su cambio de situación, establecer un margen de exclusión alrededor de los individuos de aproximadamente 1.5 metros de radio de suelo no asfaltado para no dificultar su posterior supervivencia.

Código Seguro De Verificación	4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	29/10/2020 13:29:04
Observaciones		Página	40/82
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==		

3. Estimación de coste de retirada

Para la realización de los trabajos en función de la propuesta de actuación recomendada se ha solicitado presupuesto a varias empresas de la zona que permitan la gestión a de residuos a través de gestor autorizado y se desglosaría de la siguiente manera:

-Masas forestales descritas en la tabla 2, las cuales se componen de una superficie de 23.500 m2 en el caso de la Acacia salicina; El coste coste de retirada con carga y transporte a vertedero: 1,20€/m2. En el caso de los pies de Eucalyptus globulus descritos en la misma tabla, con un número aproximado a los 80 ejemplares; El coste de corte y retirada con carga y transporte a vertedero: 310€/ud.

-Para el resto de los ejemplares descritos en la tabla 1 con diámetro mayor a 10 cm (entorno a 150 ejemplares) en función de su valor ornamental o no, se realizará el transporte a vivero o a vertedero. El coste de corte y/o retirada con carga y transporte: 310€/ud.

En el caso de los ejemplares de Ceratonia siliquia presentes en la parcela para su cambio de situación en la finca hacia áreas que van a ser destinadas a futuras zonas verdes, (las descrita en la Imagen 2) entre los ejemplares 149-171, 172-183 y 184-198, el coste de protección y trasplante será de 530€/ud.

Código Seguro De Verificación	4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	29/10/2020 13:29:04
Observaciones		Página	41/82
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==		

Código Seguro De Verificación
4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==
Firmado Por
José Carlos Lanzat Díaz
Observaciones
Página
Estado
Firmado
Fecha y hora
29/10/2020 13:29:04
42/82
Url De Verificación
https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==

Tabla 1. Especies vegetales caracterizadas dentro de la parcela, junto con las variables morfométricas caracterizadas a nivel individual (altura, diámetro y perímetro), la situación que ocupa cada una de ellas en parcela y su estado fitosanitario.

ID	*Especie*	Altura (m)	Diámetro (cm)	Perímetro (cm)	Situación en la finca	Estado fitosanitario	Observaciones
1	*Olea europaea*	2.5	10	31.42	Cerca de hormigón	Bueno	
2	*Citrus × sinensis / Citrus × aurantium*	2.8	15	47.12	Cerca de hormigón	Regular	Ramas dañadas
3	*Olea europaea*	2.5	15	47.12	Cerca de hormigón	Bueno	
4	*Citrus × sinensis / Citrus × aurantium*	3	21	65.97	Cerca de hormigón	Bueno	Ramas dañadas
5	*Ficus carica*	9	30	94.25	Cerca de hormigón	Regular	Ramas dañadas
6	*Ficus carica*	9	35	109.96	Cerca de hormigón	Bueno	
7	*Acacia salicina*	1.2	2	6.28	Sobre tierra	Bueno	
8	*Citrus × sinensis / Citrus × aurantium*	3	35	109.96	Cerca de hormigón	Bueno	
9	*Citrus × sinensis / Citrus × aurantium*	3	35	109.96	Cerca de hormigón	Bueno	
10	*Citrus × sinensis / Citrus × aurantium*	3	35	109.96	Cerca de hormigón	Bueno	
11	*Citrus × sinensis / Citrus × aurantium*	3	35	109.96	Cerca de hormigón	Bueno	
12	*Citrus × sinensis / Citrus × aurantium*	3	35	109.96	Cerca de hormigón	Bueno	
13	*Citrus x limon*	3	20	62.83	Cerca de hormigón	Bueno	
14	*Citrus x limon*	3	20	62.83	Cerca de hormigón	Bueno	
15	*Washingtonia filifera*	12	50	157.08	Cerca de hormigón	Bueno	
16	*Acacia salicina*	9	30	94.25	Cerca de hormigón	Bueno	
17	*Ficus carica*	6	30	94.25	Cerca de hormigón	Bueno	
18	*Acacia salicina*	9	31	97.39	Cerca de hormigón	Bueno	
19	*Ricinus communis*	1	3	9.42	Cerca de hormigón	Bueno	
20	*Acacia salicina*	4.5	8	25.13	Cerca de hormigón	Bueno	
21	*Washingtonia filifera*	4.5	35	109.96	Cerca de hormigón	Bueno	
22	*Citrus × sinensis / Citrus × aurantium*	2.2	20	62.83	Cerca de hormigón	Bueno	
23	*Pittosporum sp.*	2.5	3	9.42	Cerca de hormigón	Bueno	

ID	*Especie*	Altura (m)	Diámetro (cm)	Perímetro (cm)	Situación en la finca	Estado fitosanitario	Observaciones
24	*Punica granatum*	3.2	3.5	11.00	Cerca de hormigón	Bueno	
25	*Acacia salicina*	2.5	7	21.99	Cerca de hormigón	Bueno	
26	*Ulmus minor*	10	60	188.50	Sobre tierra	Regular	Algunas ramas dañadas
27	*Morus alba*	8	45	141.37	Sobre tierra	Regular	Algunas ramas dañadas
28	*Morus alba*	7	50	157.08	Sobre tierra	Regular	
29	*Ricinus communis*	1.6	3	9.42	Sobre tierra	Bueno	
30	*Acacia salicina*	1.5	2.5	7.85	Sobre tierra	Bueno	
31	*Acacia salicina*	1.5	2.5	7.85	Sobre tierra	Bueno	
32	*Acacia salicina*	1.5	2.5	7.85	Sobre tierra	Bueno	
33	*Ulmus minor*	3	10	31.42	Sobre tierra	Bueno	
34	*Ulmus minor*	2.5	10	31.42	Sobre tierra	Bueno	
35	*Ulmus minor*	2.5	10	31.42	Sobre tierra	Bueno	
36	*Ulmus minor*	14	60	188.50	Sobre tierra	Bueno	
37	*Ulmus minor*	8	15	47.12	Sobre tierra	Bueno	
38	*Yucca elephantipes*	3	20	62.83	Sobre tierra	Bueno	
39	*Yucca elephantipes*	8	40	125.66	Sobre tierra	Bueno	
40	*Ricinus communis*	3	4	12.57	Sobre tierra	Bueno	
41	*Acacia salicina*	4	15	47.12	Sobre tierra	Bueno	
42	*Pinus halepensis*	12	50	157.08	Sobre tierra	Bueno	
43	*Ulmus minor*	14	60	188.50	Sobre tierra	Bueno	
44	*Ulmus minor*	8	25	78.54	Sobre tierra	Bueno	
45	*Ulmus minor*	8	25	78.54	Sobre tierra	Bueno	
46	*Ulmus minor*	5	10	31.42	Sobre tierra	Bueno	
47	*Ulmus minor*	5	10	31.42	Sobre tierra	Bueno	
48	*Yucca elephantipes*	9	40	125.66	Sobre tierra	Bueno	

Código Seguro De Verificación: 4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==
Firmado Por: José Carlos Lanzat Díaz
Observaciones:
Página: 43/82
Estado: Firmado
Fecha y hora: 29/10/2020 13:29:04
Url De Verificación: https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==

Código Seguro De Verificación 4wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==
Firmado Por José Carlos Lanzat Díaz
Observaciones
Página 44/82
Estado Firmado
Fecha y hora 29/10/2020 13:29:04
Url De Verificación https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==

ID	*Especie*	Altura (m)	Diámetro (cm)	Perímetro (cm)	Situación en la finca	Estado fitosanitario	Observaciones
49	*Olea europaea*	3	15	47.12	Sobre tierra	Bueno	
50	*Acacia salicina*	3.5	12	37.70	Sobre tierra	Bueno	
51	*Acacia salicina*	6	20	62.83	Sobre tierra	Bueno	
52	*Ulmus minor*	12	60	188.50	Sobre tierra	Bueno	
53	*Ulmus minor*	5	10	31.42	Sobre tierra	Bueno	
54	*Olea europaea*	7	27	84.82	Sobre tierra	Bueno	
55	*Olea europaea*	3.5	20	62.83	Sobre tierra	Bueno	
56	*Olea europaea*	4.5	5	15.71	Sobre tierra	Bueno	
59	*Casuarina equisetifolia / Casuarina cunninghamiana*	14	60	188.50	Sobre tierra	Bueno	
60	*Ulmus minor*	8	25	78.54	Sobre tierra	Bueno	
61	*Washingtonia filifera*	5	55	172.79	Sobre tierra	Malo	Seca
63	*Ricinus communis*	3	5	15.71	Sobre tierra	Bueno	
65	*Yucca elephantipes*	1.5	10	31.42	Sobre tierra	Bueno	
66	*Yucca elephantipes*	2.5	14	43.98	Sobre tierra	Bueno	
67	*Yucca elephantipes*	1.5	10	31.42	Sobre tierra	Bueno	
68	*Acacia salicina*	8	40	125.66	Cerca de hormigón	Bueno	
69	*Acacia salicina*	3.5	15	47.12	Cerca de hormigón	Bueno	
71	*Yucca elephantipes*	1.4	10	31.42	Cerca de hormigón	Bueno	
72	*Yucca elephantipes*	1.4	10	31.42	Cerca de hormigón	Bueno	
73	*Yucca elephantipes*	1.4	10	31.42	Cerca de hormigón	Bueno	
74	*Yucca elephantipes*	1.4	10	31.42	Cerca de hormigón	Bueno	
75	*Yucca elephantipes*	1.4	10	31.42	Cerca de hormigón	Bueno	
76	*Eucalyptus globulus / Eucalyptus camaldulensis*	18	80	251.33	Cerca de hormigón	Bueno	
77	*Washingtonia filifera*	20	80	251.33	Cerca de hormigón	Bueno	
78	*Washingtonia filifera*	20	80	251.33	Cerca de hormigón	Bueno	
79	*Washingtonia filifera*	20	80	251.33	Cerca de hormigón	Bueno	

ID	*Especie*	Altura (m)	Diámetro (cm)	Perímetro (cm)	Situación en la finca	Estado fitosanitario	Observaciones
80	*Washingtonia filifera*	10	50	157.08	Cerca de hormigón	Bueno	
81	*Washingtonia filifera*	10	50	157.08	Cerca de hormigón	Bueno	
82	*Citrus × sinensis / Citrus × aurantium*	2.8	15	47.12	Cerca de hormigón	Bueno	
83	*Olea europaea*	4	40	125.66	Cerca de hormigón	Bueno	
84	*Citrus × sinensis / Citrus × aurantium*	2.8	15	47.12	Cerca de hormigón	Bueno	
85	*Citrus × sinensis / Citrus × aurantium*	2.8	15	47.12	Cerca de hormigón	Bueno	
86	*Citrus × sinensis / Citrus × aurantium*	2.8	15	47.12	Cerca de hormigón	Bueno	
87	*Citrus × sinensis / Citrus × aurantium*	2.8	15	47.12	Cerca de hormigón	Bueno	
88	*Citrus × sinensis / Citrus × aurantium*	2.8	15	47.12	Cerca de hormigón	Bueno	
89	*Citrus × sinensis / Citrus × aurantium*	2.8	15	47.12	Cerca de hormigón	Bueno	
90	*Citrus × sinensis / Citrus × aurantium*	2.8	15	47.12	Cerca de hormigón	Bueno	
91	*Citrus × sinensis / Citrus × aurantium*	2.8	15	47.12	Cerca de hormigón	Bueno	
92	*Citrus × sinensis / Citrus × aurantium*	2.8	15	47.12	Cerca de hormigón	Bueno	
93	*Ricinus communis*	1.5	12	37.70	Cerca de hormigón	Bueno	
94	*Ricinus communis*	1.5	12	37.70	Cerca de hormigón	Bueno	
95	*Acacia salicina*	3.5	40	125.66	Cerca de hormigón	Bueno	
96	*Acacia salicina*	3.5	40	125.66	Cerca de hormigón	Bueno	
97	*Morus alba*	13	80	251.33	Cerca de hormigón	Bueno	
98	*Morus alba*	13	90	282.74	Cerca de hormigón	Bueno	
99	*Ceratonia siliqua*	6	10	31.42	Cerca de hormigón	Bueno	
100	*Washingtonia filifera*	10	40	125.66	Cerca de hormigón	Bueno	
101	*Vitis vinifera*	2	5	15.71	Cerca de hormigón	Bueno	
102	*Rosacea sp.*	3	4	12.57	Cerca de hormigón	Bueno	
104	*Myoporum laetum*	8	40	125.66	Cerca de hormigón	Bueno	
105	*Washingtonia filifera*	8	50	157.08	Cerca de hormigón	Bueno	
106	*Phoenix canariensis / Phoenix datylifera*	8	50	157.08	Cerca de hormigón	Bueno	

Código Seguro De Verificación: 4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==
Firmado Por: José Carlos Lanzat Díaz
Observaciones:
Página: Firmado 45/82
Estado:
Fecha y hora: 29/10/2020 13:29:04
Url De Verificación: https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==

ID	*Especie*	Altura (m)	Diámetro (cm)	Perímetro (cm)	Situación en la finca	Estado fitosanitario	Observaciones
107	*Acacia salicina*	3	40	125.66	Cerca de hormigón	Bueno	
108	*Populus x canadensis*	8.5	50	157.08	Cerca de hormigón	Regular	Las hojas muestran afección por hongo/virus
109	*Populus x canadensis*	8.5	50	157.08	Cerca de hormigón	Regular	Las hojas muestran afección por hongo/virus
110	*Eucalyptus globulus / Eucalyptus camaldulensis*	20	80	251.33	Cerca de hormigón	Bueno	
111	*Eucalyptus globulus / Eucalyptus camaldulensis*	20	80	251.33	Cerca de hormigón	Bueno	
112	*Eucalyptus globulus / Eucalyptus camaldulensis*	20	80	251.33	Cerca de hormigón	Bueno	
113	*Eucalyptus globulus / Eucalyptus camaldulensis*	20	80	251.33	Cerca de hormigón	Bueno	
114	*Eucalyptus globulus / Eucalyptus camaldulensis*	20	80	251.33	Cerca de hormigón	Bueno	
115	*Eucalyptus globulus / Eucalyptus camaldulensis*	20	80	251.33	Cerca de hormigón	Bueno	
116	*Eucalyptus globulus / Eucalyptus camaldulensis*	20	80	251.33	Cerca de hormigón	Bueno	
117	*Eucalyptus globulus / Eucalyptus camaldulensis*	20	80	251.33	Cerca de hormigón	Bueno	
118	*Eucalyptus globulus / Eucalyptus camaldulensis*	20	80	251.33	Cerca de hormigón	Bueno	
119	*Eucalyptus globulus / Eucalyptus camaldulensis*	20	80	251.33	Cerca de hormigón	Bueno	
121	*Acacia salicina*	4.5	30	94.25	Cerca de hormigón	Bueno	
122	*Acacia salicina*	4	25	78.54	Cerca de hormigón	Bueno	
123	*Yucca elephantipes*	5	40	125.66	Cerca de hormigón	Bueno	
124	*Yucca elephantipes*	5	40	125.66	Cerca de hormigón	Bueno	
125	*Yucca elephantipes*	5	40	125.66	Cerca de hormigón	Bueno	
126	*Yucca elephantipes*	5	40	125.66	Cerca de hormigón	Bueno	
127	*Yucca elephantipes*	5	40	125.66	Cerca de hormigón	Bueno	
128	*Ceratonia siliqua*	3	10	31.42	Cerca de hormigón	Bueno	
129	*Yucca elephantipes*	6	25	78.54	Cerca de hormigón	Bueno	

Código Seguro De Verificación: 4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==
Firmado Por: José Carlos Lanzat Díaz
Observaciones:
Página: 46/82
Estado: Firmado
Fecha y hora: 29/10/2020 13:29:04
Url De Verificación: https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==

ID	*Especie*	Altura (m)	Diámetro (cm)	Perímetro (cm)	Situación en la finca	Estado fitosanitario	Observaciones
130	*Yucca elephantipes*	6	25	78.54	Cerca de hormigón	Bueno	
131	*Yucca elephantipes*	6	25	78.54	Cerca de hormigón	Bueno	
132	*Yucca elephantipes*	6	25	78.54	Cerca de hormigón	Bueno	
133	*Yucca elephantipes*	6	25	78.54	Cerca de hormigón	Bueno	
134	*Yucca elephantipes*	6	25	78.54	Cerca de hormigón	Bueno	
135	*Yucca elephantipes*	6	25	78.54	Cerca de hormigón	Bueno	
136	*Acacia salicina*	2.2	10	31.42	Cerca de hormigón	Bueno	
137	*Acacia salicina*	2.2	10	31.42	Cerca de hormigón	Bueno	
138	*Nicotiana glauca*	3	1.8	5.65	Sobre tierra, talud	Bueno	
139	*Nicotiana glauca*	3	1.8	5.65	Sobre tierra, talud	Bueno	
140	*Nicotiana glauca*	3	1.8	5.65	Sobre tierra, talud	Bueno	
141	*Nicotiana glauca*	3	1.8	5.65	Sobre tierra, talud	Bueno	
142	*Nicotiana glauca*	3	1.8	5.65	Sobre tierra, talud	Bueno	
143	*Nicotiana glauca*	3	1.8	5.65	Sobre tierra, talud	Bueno	
144	*Ricinus communis*	1.5	4	12.57	Sobre tierra, talud	Bueno	
145	*Ricinus communis*	1.5	4	12.57	Sobre tierra, talud	Bueno	
146	*Ricinus communis*	1.5	4	12.57	Sobre tierra, talud	Bueno	
147	*Washingtonia filifera*	18	70	219.91	Sobre tierra	Bueno	
148	*Washingtonia filifera*	18	7	21.99	Sobre tierra	Bueno	
149	*Acacia salicina*	3	4	12.57	Sobre tierra	Bueno	
150	*Acacia salicina*	3	4	12.57	Sobre tierra	Bueno	
151	*Acacia salicina*	3	4	12.57	Sobre tierra	Bueno	
152	*Acacia salicina*	3	4	12.57	Sobre tierra	Bueno	
153	*Acacia salicina*	3	4	12.57	Sobre tierra	Bueno	

Código Seguro De Verificación: 4wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==
Firmado Por: José Carlos Lanzat Díaz
Observaciones:
Página: 47/82
Estado: Firmado
Fecha y hora: 29/10/2020 13:29:04
Url De Verificación: https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==

ID	*Especie*	Altura (m)	Diámetro (cm)	Perímetro (cm)	Situación en la finca	Estado fitosanitario	Observaciones
154	*Phoenix canariensis / Phoenix datylifera*	15	50	157.08	Sobre tierra		
155	*Phoenix canariensis / Phoenix datylifera*	15	50	157.08	Sobre tierra		
156	*Phoenix canariensis / Phoenix datylifera*	15	50	157.08	Sobre tierra		
157	*Phoenix canariensis / Phoenix datylifera*	15	50	157.08	Sobre tierra		
158	*Phoenix canariensis / Phoenix datylifera*	15	50	157.08	Sobre tierra	Algunos ejemplares se encuentran en Buen estado y otros en Mal estado	Los ejemplares en MAL ESTADO se perciben claramente dado que no muestran hojas, están secos.
159	*Phoenix canariensis / Phoenix datylifera*	15	50	157.08	Sobre tierra		
160	*Phoenix canariensis / Phoenix datylifera*	15	50	157.08	Sobre tierra		
161	*Phoenix canariensis / Phoenix datylifera*	15	50	157.08	Sobre tierra		
162	*Phoenix canariensis / Phoenix datylifera*	15	50	157.08	Sobre tierra		
163	*Phoenix canariensis / Phoenix datylifera*	15	50	157.08	Sobre tierra		
164	*Phoenix canariensis / Phoenix datylifera*	15	50	157.08	Sobre tierra		
165	*Phoenix canariensis / Phoenix datylifera*	15	50	157.08	Sobre tierra		
166	*Phoenix canariensis / Phoenix datylifera*	15	50	157.08	Sobre tierra		
167	*Phoenix canariensis / Phoenix datylifera*	15	50	157.08	Sobre tierra		
168	*Olea europaea*	2.1	5	15.71	Sobre tierra	Bueno	
169	*Nerium oleander*	2.1	8	25.13	Sobre tierra	Bueno	
170	*Nerium oleander*	2.1	8	25.13	Sobre tierra	Bueno	
171	*Nerium oleander*	2.1	8	25.13	Sobre tierra	Bueno	
172	*Robinia pseudoacacia*	8	40	125.66	Sobre tierra	Bueno	
173	*Robinia pseudoacacia*	6	30	94.25	Sobre tierra	Bueno	
174	*Robinia pseudoacacia*	6	30	94.25	Sobre tierra	Bueno	
175	*Cupresus lusitanica / Cupressus leylandii*	9	50	157.08	Sobre tierra	Bueno	
176	*Cupresus lusitanica / Cupressus leylandii*	9	50	157.08	Sobre tierra	Bueno	
177	*Tetraclinis articulata*	7	35	109.96	Sobre tierra	Bueno	
178	*Tetraclinis articulata*	7	35	109.96	Sobre tierra	Bueno	
179	*Tetraclinis articulata*	7	35	109.96	Sobre tierra	Bueno	

Código Seguro De Verificación: 4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==
Firmado Por: José Carlos Lanzat Díaz
Observaciones:
Página: Firmado
Estado:
Fecha y hora: 29/10/2020 13:29:04
Url De Verificación: https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==
48/82

Código Seguro De Verificación 4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==
Firmado Por José Carlos Lanzat Díaz
Observaciones
Página Estado Firmado
Fecha y hora 29/10/2020 13:29:04
Url De Verificación https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==
49/82

ID	*Especie*	Altura (m)	Diámetro (cm)	Perímetro (cm)	Situación en la finca	Estado fitosanitario	Observaciones
180	*Tetraclinis articulata*	7	35	109.96	Sobre tierra	Bueno	
181	*Cupresus lusitanica / Cupressus leylandii*	10	60	188.50	Sobre tierra	Bueno	
182	*Plumbago auriculata*	1.9	1.5	4.71	Sobre tierra	Bueno	
183	*Plumbago auriculata*	1.9	1.5	4.71	Sobre tierra	Bueno	
184	*Washingtonia filifera*	23	60	188.50	Sobre tierra	Bueno	
185	*Washingtonia filifera*	18	40	125.66	Sobre tierra	Bueno	
186	*Washingtonia filifera*	8	30	94.25	Sobre tierra	Bueno	
187	*Washingtonia filifera*	3.5	30	94.25	Sobre tierra	Bueno	
188	*Plumbago auriculata*	2.5	1.5	4.71	Sobre tierra	Bueno	
189	*Plumbago auriculata*	2.5	1.5	4.71	Sobre tierra	Bueno	
190	*Washingtonia filifera*	10	40	125.66	Sobre tierra	Bueno	
191	*Washingtonia filifera*	10	40	125.66	Sobre tierra	Bueno	
192	*Washingtonia filifera*	10	40	125.66	Sobre tierra	Bueno	
193	*Washingtonia filifera*	8	35	109.96	Sobre tierra	Bueno	
194	*Washingtonia filifera*	8	35	109.96	Sobre tierra	Bueno	
195	*Washingtonia filifera*	2	30	94.25	Sobre tierra	Bueno	
196	*Ligustrum lucidum*	7	30	94.25	Sobre tierra	Bueno	
197	*Plumbago auriculata*	2.5	1.5	4.71	Sobre tierra	Bueno	
198	*Plumbago auriculata*	2.5	1.5	4.71	Sobre tierra	Bueno	
200	*Acacia salicina*	4	13	40.84	Sobre tierra	Bueno	
202	*Ficus carica*	2.5	8	25.13	Sobre tierra	Bueno	
203	*Ricinus communis*	2	6	18.85	Sobre tierra	Bueno	
204	*Olea europaea*	3	20	62.83	Sobre tierra	Bueno	
205	*Yucca elephantipes*	5	20	62.83	Sobre tierra	Bueno	
206	*Yucca elephantipes*	5	20	62.83	Sobre tierra	Bueno	

Código Seguro De Verificación: 4wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==
Firmado Por: José Carlos Lanzat Díaz
Observaciones:
Página: 50/82
Estado: Firmado
Fecha y hora: 29/10/2020 13:29:04
Url De Verificación: https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==

ID	*Especie*	Altura (m)	Diámetro (cm)	Perímetro (cm)	Situación en la finca	Estado fitosanitario	Observaciones
208	*Ceratonia siliqua*	3.5	8	25.13	Cerca de muro de hormigón	Bueno	
209	*Olea europaea*	1.3	3	9.42	Cerca de muro de hormigón	Bueno	
210	*Arundo donax*	1.7	1.5	4.71	Cerca del vallado del límite de finca	Bueno	
211	*Thymelaea hirsuta*	0.7	1.5	4.71	Cerca del vallado del límite de finca	Bueno	
212	*Ricinus communis*	1	5	15.71	Cerca del vallado del límite de finca	Bueno	
213	*Ricinus communis*	1.6	8	25.13	Cerca del vallado del límite de finca	Bueno	
214	*Arundo donax*	5	3	9.42	Sobre tierra	Bueno	
215	*Ricinus communis*	1	8	25.13	Sobre tierra	Bueno	
216	*Ricinus communis*	1	8	25.13	Sobre tierra	Bueno	
217	*Ricinus communis*	1	8	25.13	Sobre tierra	Bueno	
218	*Ricinus communis*	1	8	25.13	Sobre tierra	Bueno	
219	*Ricinus communis*	2.3	5	15.71	Sobre tierra	Bueno	
220	*Ricinus communis*	2.3	5	15.71	Sobre tierra	Bueno	
221	*Ricinus communis*	2.3	5	15.71	Sobre tierra	Bueno	
222	*Ricinus communis*	2.5	4	12.57	Sobre tierra	Bueno	
223	*Phoenix canariensis / Phoenix datylifera*	2.3	20	62.83	Sobre tierra	Bueno	
225	*Olea europaea*	5	20	62.83	Sobre tierra	Bueno	

Código Seguro De Verificación: 4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==
Firmado Por: José Carlos Lanzat Díaz
Observaciones:
Página: 51/82
Estado: Firmado
Fecha y hora: 29/10/2020 13:29:04
Url De Verificación: https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==

ID	*Especie*	Altura (m)	Diámetro (cm)	Perímetro (cm)	Situación en la finca	Estado fitosanitario	Observaciones
226	*Ricinus communis*	1.5-3	8-10	24.13-31.42	Sobre tierra	Bueno	
227	*Ricinus communis*				Sobre tierra	Bueno	
228	*Ricinus communis*				Sobre tierra	Bueno	
229	*Ricinus communis*				Sobre tierra	Bueno	
230	*Ricinus communis*				Sobre tierra	Bueno	
231	*Ricinus communis*				Sobre tierra	Bueno	
232	*Ricinus communis*				Sobre tierra	Bueno	
233	*Ricinus communis*				Sobre tierra	Bueno	
234	*Ricinus communis*				Sobre tierra	Bueno	
235	*Ricinus communis*				Sobre tierra	Bueno	
236	*Ricinus communis*	2.1	2.1	6.60	Sobre tierra	Bueno	
237	*Ricinus communis*	10	10	31.42	Sobre tierra	Bueno	
240	*Phoenix canariensis / Phoenix datylifera*	3	10	31.42	Sobre tierra	Bueno	
244	*Yucca elephantipes*	8	40	125.66	Sobre tierra	Bueno	
245	*Yucca elephantipes*	8	40	125.66	Sobre tierra	Bueno	
246	*Yucca elephantipes*	5	35	109.96	Sobre tierra	Bueno	
247	*Olea europaea*	4.5	25	78.54	Sobre tierra	Bueno	
248	*Olea europaea*	4	15	47.12	Sobre tierra	Bueno	
249	*Olea europaea*	3.7	15	47.12	Sobre tierra	Bueno	
250	*Punica granatum*	3	8	25.13	Sobre tierra	Regular	
251	*Punica granatum*	3	8	25.13	Sobre tierra	Regular	
252	*Punica granatum*	3	8	25.13	Sobre tierra	Regular	
253	*Olea europaea*	4.5	70	219.91	Sobre tierra	Bueno	
254	*Citrus × sinensis / Citrus × aurantium*	1.5	15	47.12	Cerca de hormigón	Bueno	
255	*Citrus × sinensis / Citrus × aurantium*	1.5	15	47.12	Cerca de hormigón	Bueno	
256	*Citrus × sinensis / Citrus × aurantium*	2.5	15	47.12	Cerca de hormigón	Bueno	

ID	*Especie*	Altura (m)	Diámetro (cm)	Perímetro (cm)	Situación en la finca	Estado fitosanitario	Observaciones
257	*Olea europaea*	2	7	21.99	Cerca de hormigón	Bueno	
258	*Olea europaea*	2	7	21.99	Cerca de hormigón	Bueno	
259	*Olea europaea*	2	7	21.99	Cerca de hormigón	Bueno	
260	*Robinia pseudoacacia*	8	40	125.66	Sobre tierra	Bueno	
261	*Robinia pseudoacacia*	8	40	125.66	Sobre tierra	Bueno	
262	Robinia pseudoacacia	8	40	125.66	Sobre tierra	Bueno	
263	Robinia pseudoacacia	8	40	125.66	Sobre tierra	Bueno	
264	*Robinia pseudoacacia*	8	40	125.66	Sobre tierra	Bueno	
265	*Robinia pseudoacacia*	8	40	125.66	Sobre tierra	Bueno	

Código Seguro De Verificación: 4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==
Firmado Por: José Carlos Lanzat Díaz
Observaciones:
Página: 52/82
Estado: Firmado
Fecha y hora: 29/10/2020 13:29:04
Url De Verificación: https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==

Código Seguro De Verificación: 4wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==
Firmado Por: José Carlos Lanzat Díaz
Observaciones:
Página: 53/82
Estado: Firmado
Fecha y hora: 29/10/2020 13:29:04
Url De Verificación: https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==

Tabla 2. Masas forestales caracterizadas dentro de la parcela. Las variables de altura y diámetro han sido referidas al individuo más alto de la masa forestal. Las dimensiones, número de individuos (cuando fuera posible), situación en la finca y estado fitosanitario son variables referidas al conjunto de toda la masa forestal.

ID	*Especie*	Altura (m)	Diámetro (cm)	Dimensiones (m)	Nº individuos	Situación en la finca	Estado fitosanitario	Observaciones
57	Masa forestal de *Acacia salicina*	13	50	50x30	15	Sobre tierra	Bueno	
58	Masa forestal de *Acacia salicina*	10	50	25x18	3	Sobre tierra	Bueno	
62	Masa forestal de Acacia salicina	8	40	10x10	3	Sobre tierra	Bueno	Sobre estructura antigua (restos de cascajo)
64	Masa forestal de Acacia salicina	8	50	60x23	10	Sobre tierra	Bueno	
70	Masa forestal de *Acacia salicina*	10	50	40x18		Cerca de hormigón	Bueno	
103	Masa forestal de *Cupressus sempervirens*	15	30	40x3	29	Cerca de hormigón	Bueno	Línea de *Cupressus sempervirens*
120	Masa forestal de *Cupressus sempervirens*	16	35	80x3		Cerca de hormigón	Bueno	Línea de *Cupressus sempervirens*
199	Masa forestal de *Eucalyptus globulus* / *Eucalyptus camaldulensis*	18	40-80	143x79		Sobre tierra	Bueno	
201	Masa forestal de *Acacia salicina*	8-10	15-30	285x70 [100]		Sobre tierra	Bueno	Masa forestal de Acacia salicina con una dimensión media que va de los 285x70 m., alcanzando el máximo de 285x100 m. en algunas zonas.

ID	*Especie*	Altura (m)	Diámetro (cm)	Dimensiones (m)	Nº individuos	Situación en la finca	Estado fitosanitario	Observaciones
207	Masa forestal de *Ricinus communis*	1-3	5-8	Estructura dispersa dentro del área marcada en el mapa	20	Cerca de muro de hormigón	Bueno	
224	Masa de *Arundo donax*	7	2	6x3			Bueno	
238	Masa forestal de *Tamarix sp.*	8	30	10x10		Sobre antigua balsa	Bueno	
239	Masa forestal de *Tamarix sp.*	8	30	7x5		Sobre antigua balsa	Bueno	
241	Masa forestal de *Ricinus communis*	2.5-3	8-10	Estructura dispersa dentro del área marcada en el mapa	7	Sobre tierra	Bueno	
242	Masa forestal de *Acacia salicina*	8	17	30x13	6	Sobre tierra	Bueno	
243	Masa forestal de *Acacia salicina*	8	15	107x60	ver mapa	Sobre tierra	Bueno	

Código Seguro De Verificación: 4wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==
Firmado Por: José Carlos Lanzat Díaz
Observaciones:
Página: 54/82
Estado: Firmado
Fecha y hora: 29/10/2020 13:29:04
Url De Verificación: https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==

Imagen 2. Mapeo de los especímenes y masas forestales caracterizadas dentro de la parcela, usando como referencia el mapa de masas forestales facilitado por la empresa contratante. Cada número hace referencia al número de identificación (ID) de cada uno de los casos (ver **Tabla 1** y **2** para especificaciones).

Código Seguro De Verificación	4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	29/10/2020 13:29:04
Observaciones		Página	55/82
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==		

ANEXOS

Anexo 1. Fotografías de la parcela de estudio asociadas a las especies y masas forestales caracterizadas en dicho informe.

Fotografías asociadas a ID 1-64

Código Seguro De Verificación	4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	29/10/2020 13:29:04
Observaciones		Página	56/82
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==		

Fotografías asociadas a ID 65-104

Código Seguro De Verificación	4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	29/10/2020 13:29:04
Observaciones		Página	57/82
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==		

Fotografías asociadas a ID 105-183 + 253+260-265

Código Seguro De Verificación	4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	29/10/2020 13:29:04
Observaciones		Página	58/82
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==		

Fotografías asociadas a 184-200 + 202-209 +211

Código Seguro De Verificación	4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	29/10/2020 13:29:04
Observaciones		Página	59/82
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==		

Fotografías asociadas a 201 + 210 + 212-252 + 254-259

En Málaga a 07 de enero de 2020
Fdo: Manuel Robles Jimenez
Graduado Ingeniero Agrónomo.

Código Seguro De Verificación	4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	29/10/2020 13:29:04
Observaciones		Página	60/82
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==		

ANEXO 3 ESTUDIO DEL TRÁFICO

Código Seguro De Verificación	4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	29/10/2020 13:29:04
Observaciones		Página	61/82
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==		

PROPUESTA DE REORDENACIÓN DE VIALES INTERIORES

PERI- G.3 I

INTELHORCE INDUSTRIAL (MÁLAGA)

DICIEMBRE 2019

Montepino

Código Seguro De Verificación	4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	29/10/2020 13:29:04
Observaciones		Página	62/82
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==		

Código Seguro De Verificación	4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	29/10/2020 13:29:04
Observaciones		Página	63/82
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==		

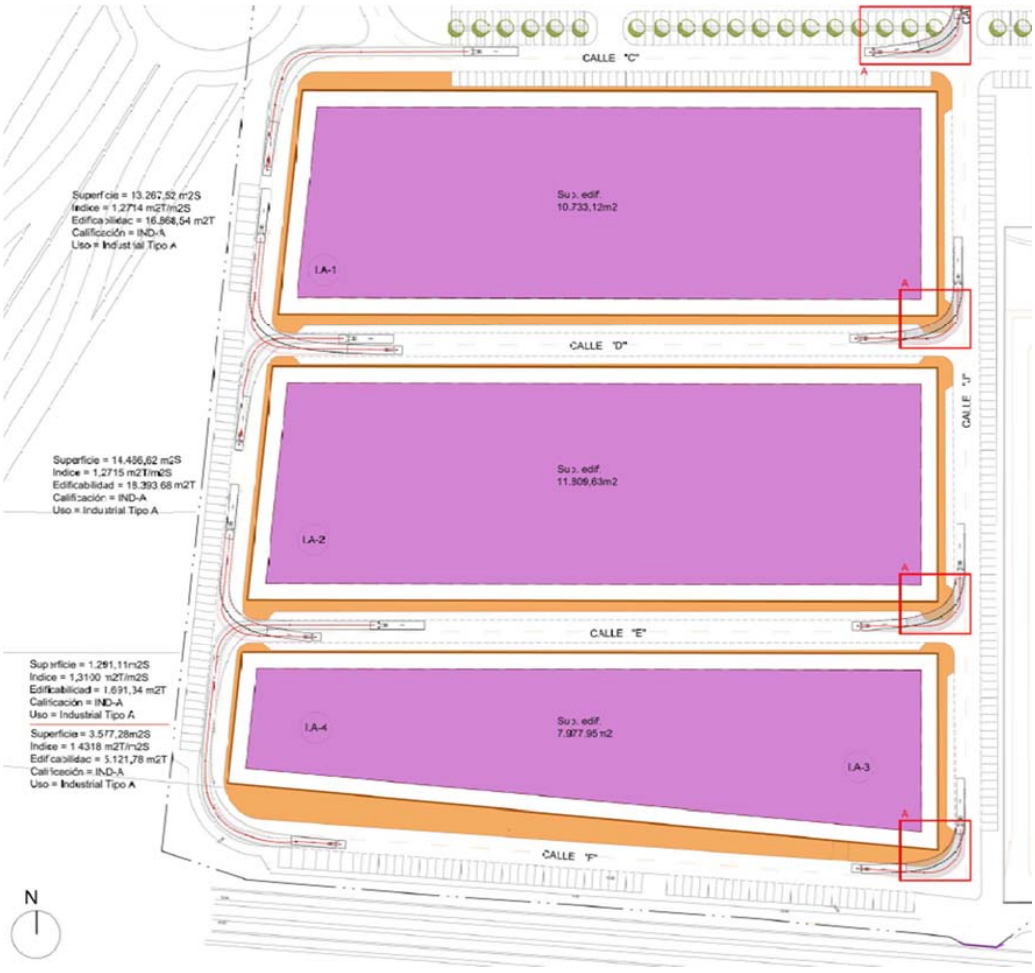
I. OBJETIVO

Reordenar los viales interiores para favorecer la implantación de nuevas actividades logísticas en la zona, ajustadas a las necesidades actuales demandadas por el sector.

Teniendo en cuenta, que la logística actual necesita unos tiempos de operación muy ajustados y más aún cuando está vinculada al e-commerce. Esta velocidad de operación logística esta muy vinculada con el ratio (nº de mulles de carga/m2 de nave) y por lo tanto implica tener unos ratios cercanos a 1/700m2 de muelles en gran distribución y 1/200 en distribución urbana, por lo que los edificios necesitan gran número de muelles de carga/descarga de mercancías.

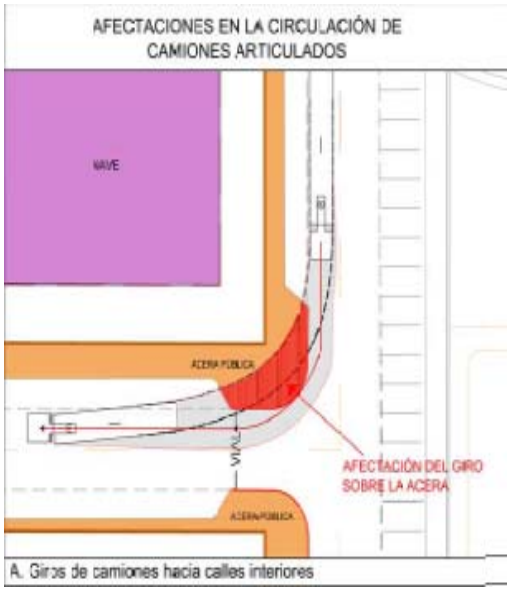
1.1. SITUACIÓN DE PARTIDA

Con la propuesta actual de ordenación vial, la circulación de los vehículos es viable, aunque en el proyecto de urbanización sería necesario pequeños ajustes en los radios de giros para poder acceder.



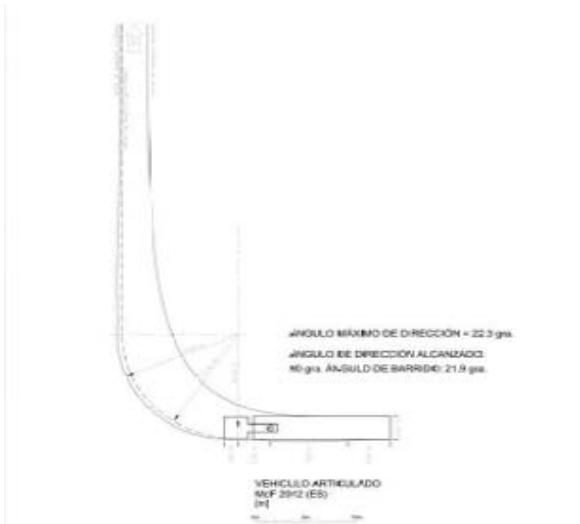
Código Seguro De Verificación	4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	29/10/2020 13:29:04
Observaciones		Página	64/82
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==		

Detalle zonas conflictivas



A. Giros de camiones hacia calles interiores

No obstante, las edificaciones planteadas presentan problemas para ser utilizadas por vehículos de gran tonelaje, teniendo en cuenta que simplemente un camión de 16.50m requiere una zona de maniobrabilidad según el siguiente esquema:

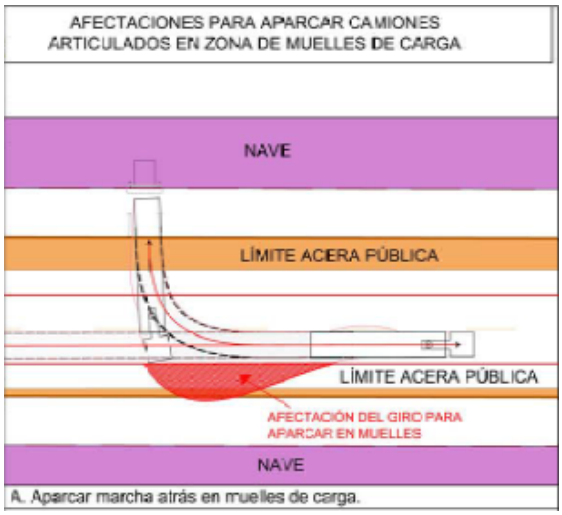


B. Ángulos de giros necesarios

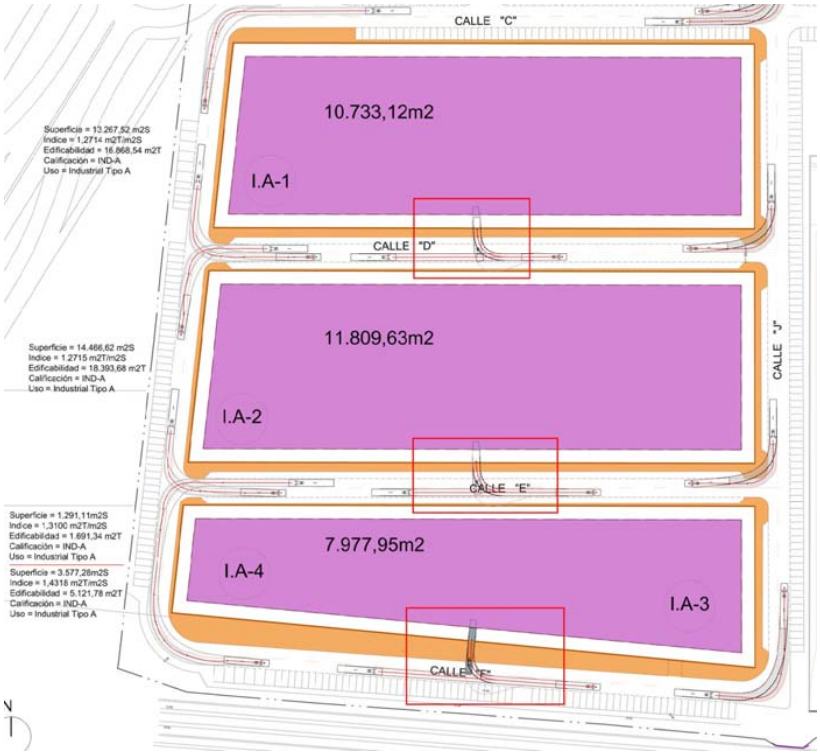
Características del vehículo

Código Seguro De Verificación	4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	29/10/2020 13:29:04
Observaciones		Página	65/82
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==		

Esto supondría que con los volúmenes edificatorios permitidos, los camiones al realizar la maniobra para aparcar en la zona de carga/descarga invadirían las aceras de los edificios contiguos o las plazas de aparcamientos, suponiendo un problema importante. Además durante el proceso de carga/descarga colapsa la circulación de los viales puesto que impide circular a ningún vehículo por la zona donde se realiza la maniobra hasta que está termina.

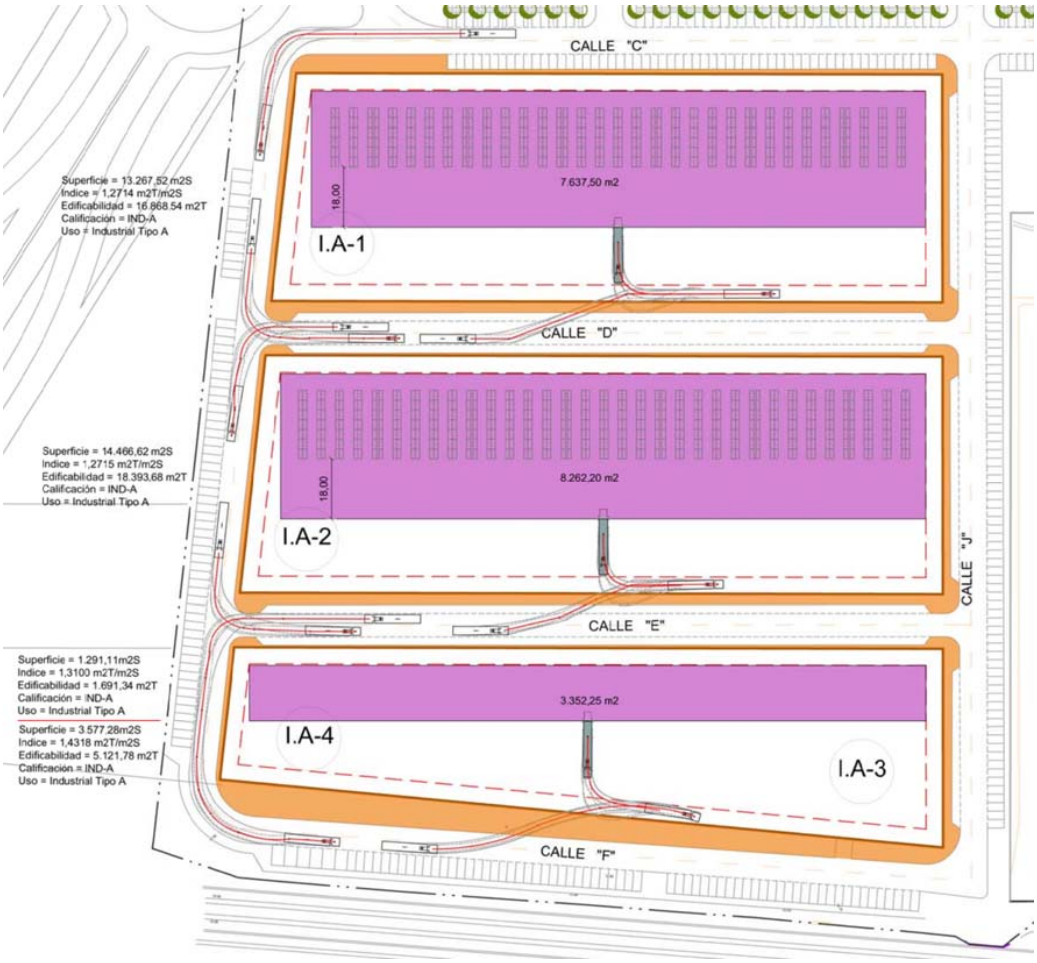


Con la ordenación de viarios actuales, la utilización de los edificios por camiones de gran tonelaje seguiría el esquema siguiente : (Ver plano 05)



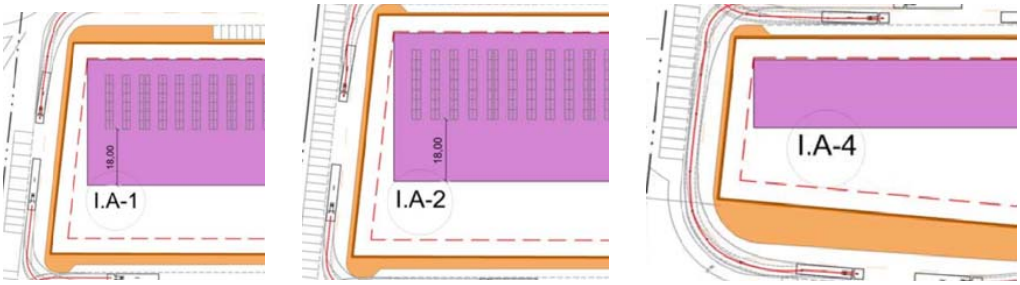
Código Seguro De Verificación	4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	29/10/2020 13:29:04
Observaciones		Página	66/82
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==		

Para poder ser utilizados los edificios con la distribución de viales actuales, sin invadir los edificios de enfrente ni colapsar los viales, supondría reducir la ocupación en planta de los mismo. (Ver plano 05)



Lo anterior supondría hacer inviable el plan parcial al reducirse la superficie patrimonializable al 50%.

Independientemente de esta reducción de ocupación en planta, la forma de los edificios también seria inviable para una actividad logística, puesto que los edificios quedarían demasiado estrechos, ya que necesitan una zona interior de “picking” o “preparación de pedidos” y quedaría sin una zona de estanterías de almacenaje. Y si se disponen los muelles en otra posición (testero) la forma de la nave tampoco sería viable para una operativa logística.

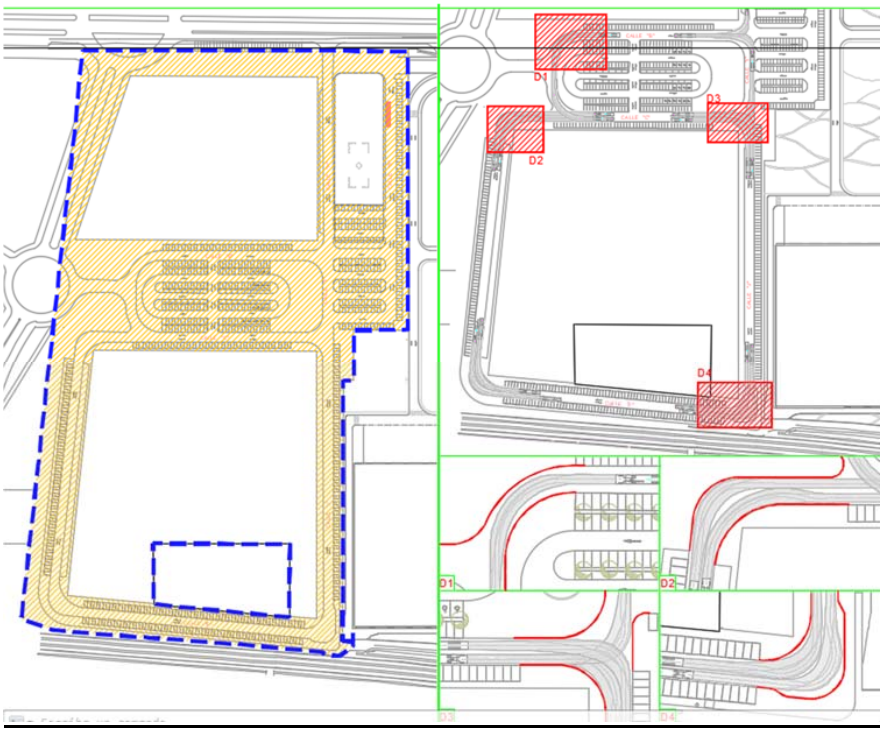


Código Seguro De Verificación	4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	29/10/2020 13:29:04
Observaciones		Página	67/82
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==		

II. PROPUESTA DE REORDENACIÓN DE VIALES INTERNOS

Proponemos una reordenación de los viales de modo que la superficie destinada al vial permanezca constante.

Donde la superficie construible y de ocupación en planta permanezca constante, con una reordenación de los viales secundarios de manera que se generen 2 manzanas en vez de 3 y que las 2 manzanas correspondan al 100% aprovechables para una actividad logística, con radios de giros validos para camiones tráiler (16.50m), quedando naves de dimensiones adecuadas y con un ratios de muelles adecuados a las necesidades logísticas actuales, vinculados al e-comerce. (Ver plano 06)



Código Seguro De Verificación	4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	29/10/2020 13:29:04
Observaciones		Página	68/82
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==		

ANEXO 4 FICHA CATASTRAL

Código Seguro De Verificación	4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	29/10/2020 13:29:04
Observaciones		Página	69/82
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==		

Código Seguro De Verificación	4wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz
Observaciones	
Página	Firmado
Estado	29/10/2020 13:29:04
Fecha y hora	70/82
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==

GOBIERNO DE ESPAÑA | MINISTERIO DE HACIENDA | SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA | DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

6434105UF6663S0001FZ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

AV JOSE ORTEGA Y GASSET 457 Suelo

29006 MALAGA [MÁLAGA]

USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN	COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
Suelo sin edif.		100,000000	–

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

AV JOSE ORTEGA Y GASSET 457

MALAGA [MÁLAGA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]	TIPO DE FINCA
0	122.639	Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/6000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

366,600 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

Jueves , 27 de Febrero de 2020

CONSULTA

ANEXO 5 FICHA PGOU 2011 DEL PERI G.3.I. "INTELHORCE INDUSTRIAL"

Código Seguro De Verificación	4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	29/10/2020 13:29:04
Observaciones		Página	71/82
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==		

Código Seguro De Verificación: 4wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==
Firmado Por: José Carlos Lanzat Díaz
Observaciones:
Página: Firmado
Estado:
Fecha y hora: 29/10/2020 13:29:04
Url De Verificación: https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==
72/82

IDENTIFICACIÓN **PAM-G.1 (97)**

BARRIO	**GUADALHORCE**	HOJA	**10**	PLANEAMIENTO INCORPORADO:	PERI - G.3 I "Intelhorce Industrial"

Ordenación

Planeamiento y Gestión

Planeamiento incorporado:
Plan Especial de reforma Interior G.3 I "Intelhorce Industrial". Aprobación Definitiva: 29-09-02
Plan Especial de reforma Interior G.3 I "Intelhorce Industrial" Modificación.
Aprobación Definitiva: 30-04-03

Gestión Urbanística:
Proyecto de Reparcelación.

Convenio Urbanístico:

Plan Especial de Infraestructuras Básicas:
Plan Especial Teatinos. Aprobación Definitiva: 02-08-02

CONDICIONES PGOU 97

1.- Ordenanza: Productivo-4 (IND)
2.- Desarrollo industrial con mantenimiento de la nave principal.

3.- Se preverán como mínimo 1.000 plazas de aparcamientos.
4.- El Plan Especial de Infraestructuras determinará las cargas urbanísticas externas del sector.

5.- Superficie: 317.628'97 m^2s
6.- Ie: 0'66 m^2s/m^2t

7.- Techo: 205.3800'71 m^2t

CONDICIONES DE LA REVISIÓN DEL PGOU

1.- Afección de alineaciones de una parcela por las previsiones del trazado viario de primer orden. Se mantendrá la edificabilidad asignada en el PERI (m2t), a reajustar en proyecto, o, de ser necesario, mediante Estudio de Detalle.

2.- Nueva Superficie del ámbito: 312.102'00 m2s.

3.- Los propietarios de estos suelos, en los que se ha realizado una actividad potencialmente contaminante, estarán obligados a presentar un informe de situación, al solicitar una licencia de obras para los nuevos usos autorizados en el sector. Si en base a dicha información la Comunidad Autónoma declarara el suelo como contaminado para dichos usos, los propietarios estarán obligados a las actuaciones necesarias para proceder a su recuperación ambiental. Dejará de tener la condición de contaminado cuando sea firme la resolución administrativa que así lo declare.

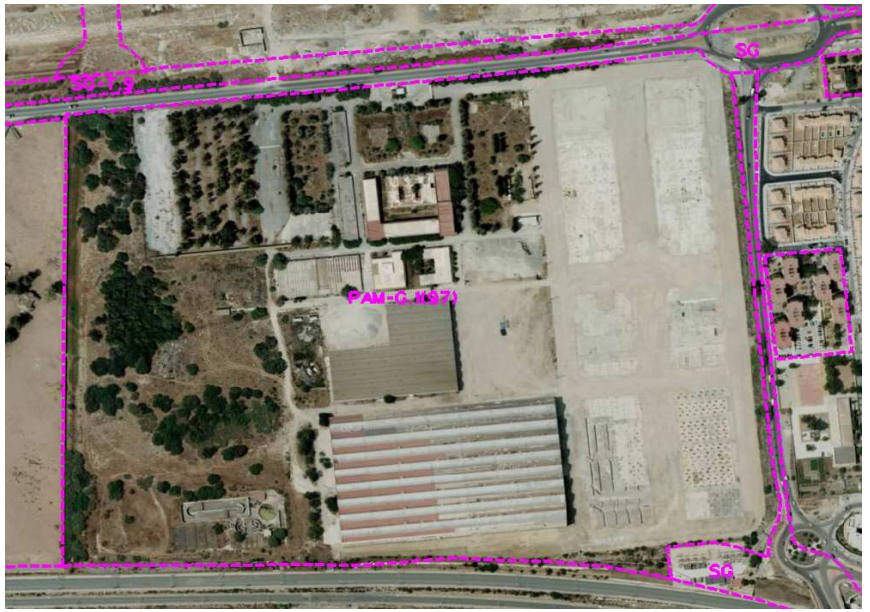
4.- Afección Arqueológica del yacimiento nº 42 Fortaleza Romana de Campanillas y el nº 50 Antiguo Camino de Cártama.

5.- No se requerirá modificación del PERI aprobado.

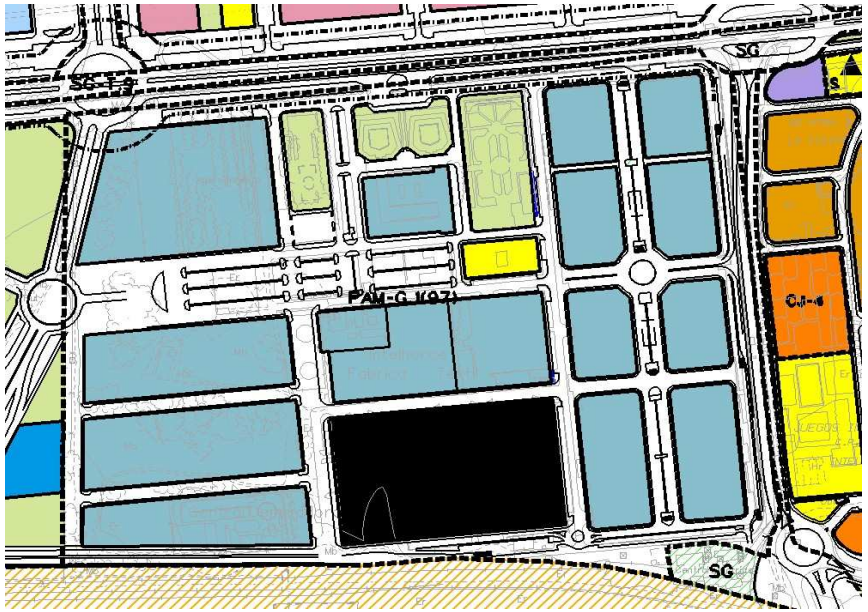
DETERMINACIONES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO:	312.102,00 m^2s	**Ie m^2t/m^2s:**	0,658
EDIFICABILIDAD TOTAL:	205.380,71 m^2t	**Uso Global:**	Productivo
APROV. MEDIO:	0,658 m^2t/m^2s	**C.P.H.:**	
APROV. SUBJETIVO:	184.842,64 m^2t	**Excesos:**	

Identificación y Localización



Ordenación Pormenorizada Completa



ANEXO 6 FICHAS YACIMIENTOS 42 Y 50 DEL CATÁLOGO DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

Código Seguro De Verificación	4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	29/10/2020 13:29:04
Observaciones		Página	73/82
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==		

Código Seguro De Verificación: 4wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==
Firmado Por: José Carlos Lanzat Díaz
Observaciones:
Página: 74/82
Estado: Firmado
Fecha y hora: 29/10/2020 13:29:04
Url De Verificación: https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==

1. IDENTIFICACIÓN.

- Número: 042
- Denominación: Fortaleza romana de Campanillas
- Otras denominaciones:
- Otros municipios:
- Unidad relacionada:

2. LOCALIZACIÓN.

A. DELIMITACION.

- Plano P.1.4 / Plano: P.1.7.2
- Hoja: 10 / Hoja: 3
- Escala: 1:5.000 / Escala: 1:20.000
- Cota máxima (m.s.n.m): 10'96
- Superficie (m^2): 62.420
- Coordenadas (UTM): En cuadro adjunto

PUNTO	X	Y	Z	DISTANCIA
1	365.755	4.063.570		
2	365.846	4.063.603		
3	366.081	4.063.629		
4	366.080	4.063.432		
5	365.677	4.063.433		

- Justificación de la Delimitación:

  Teórica y cautelar.

- Delimitación literal:

  Emplazamiento desconocido. Se basa en una descripción antigua, y se situaría en la margen izquierda de la carretera, a unos 300 m. del complejo industrial Intelhorce y a 150 m. de la gasolinera "El Tarajal", en el lugar conocido por Los Chopos.

B. ACCESOS.

- Tipo: Viario
- Identificación: Antigua Carretera Málaga-Alora
- Kilómetro: 6
- Notas:

C. SITUACIÓN.

D. VISITABLE.

Accesible: SI ☒
NO ☐

Visitable: SI ☐
NO ☒

3. DESCRIPCIÓN.

A. PERIODO HISTÓRICO-TIPOLOGÍA.

- Periodo Histórico: Romano
- Estilo: Fortaleza
- Tipología: Arquitectura Militar

B. UNIDADES.

- Código:
- Nombre:

C. DESCRIPCIÓN.

El emplazamiento de la desaparecida fortaleza, se localiza de forma aproximada a partir de los datos aportados por Malax-Echevarría en los primeros años de la década de 1970: La parte de los muros que se conservaban tenían un ancho de 1,45 m; de altura 2,30 m, observándose dos puertas con un ancho de 1,50 m. El terreno donde se asienta aparece muy alterado por las construcciones ferroviarias y viviendas. Aunque el material cerámico localizado es muy escaso y parece estar desplazado por los movimientos de tierras en un lugar muy próximo conocido por Los Chopos, se han registrado fragmentos de ánforas, lucernas, terra sigillata y una moneda de bronce.

4. CONSERVACIÓN.

A. ESTADO DE CONSERVACIÓN.

- Parcialmente destruido ☐
- Bajo ☐
- Medio ☐
- Alto ☐
- Desaparecido ☒

B. CAUSAS DEL DETERIORO.

- Agentes Naturales:
  - Erosión superficial ☐
  - Movimiento de tierra < 50% ☐
  - Movimiento de tierra > 50% ☒

Código Seguro De Verificación: 4wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==
Firmado Por: José Carlos Lanzat Díaz
Observaciones:
Página: 75/82
Estado: Firmado
Fecha y hora: 29/10/2020 13:29:04
Url De Verificación: https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==

- Agentes humanos:
  - Labores agrícolas:
    - Arado superficial ☒
    - Arado subsolador ☐
    - Puesta en riego ☐
  - Movilización de tierras:
    - Desmontes ☐
    - Aterrazamientos ☒
    - Deforestación ☐
    - Dragados ☐
  - Obras de infraestructura ☐
  - Expolio ☐

C. MEDIDAS ADOPTADAS.

- Cerramiento ☐
- Enterrado ☐
- Cobertura ☐
- Vigilancia ☐
- Consolidación/ Conservación ☐
- Restitución ☐
- Limpieza ☐
- Otros ☐

D. PROPUESTA DE CONSERVACION.

- Cerramiento ☐
- Enterrado ☐
- Cobertura ☐
- Vigilancia ☒
- Consolidación/ Conservación ☐
- Restitución ☐
- Limpieza ☐
- Otros ☒

5. DOCUMENTACIÓN BIBLIOGRÁFICA.

- BALDOMERO NAVARRO, A.: Inventario de yacimientos arqueológicos de la Provincia de Málaga, (1989).
- Informe Arqueológico del Término Municipal de Málaga, Excma. Diputación Provincial de Mälaga (1984).
- LÓPEZ MALAX-ECHEVARRÍA, A.: "Malaca romana (yacimientos inéditos)", Malaka, 6, Málaga, 1971-1973.
- SANCHIDRIÁN TORTI, J.L.: "in memoriam. Yacimiento romano de El Tarajal (Málaga)" Málaga, 1972.

6. TITULARIDAD.

- Pública ☐
- Privada ☒

7. PLANEAMIENTO VIGENTE.

- Planeamiento Anterior PGOU Julio 1997: Yacimiento catalogado: 11-C
- Tipo de suelo: Suelo Urbano y Urbanizable
- P.G.O.U.M. 2010.

  Planeamiento relacionado: PAM-G.1 (97). PERI-G.3.I "Intelhorce Industrial"; SUS-G.3 "La Corchera"

- Clasificación:

Suelo Urbano:

- B.I.C. ☐
- Tipo 1 ☐
- Tipo 2 ☐
- Tipo 3 ☒

Exterior de Suelo Urbano:

- B.I.C. ☐
- Protección Singular ☐
- Reserva Arqueológica ☐
- Conservación Preventiva ☒

PROTECCIÓN Y NORMATIVA ARQUEOLÓGICA: Proponemos que el yacimiento sea inscrito con el nº 042 en el catálogo de yacimientos arqueológicos del P.G.O.U. Los criterios de catalogación, tipología y zonificación arqueológica, que deben incidir sobre el yacimiento son los siguientes:

- **Zonificación Arqueológica B.I.C.:** La inscripción especifica de un bien en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz llevará aparejado el establecimiento de las instrucciones particulares que concreten, para cada bien y su entorno, la forma en que deben materializarse para los mismos las obligaciones generales previstas en esta Ley para los propietarios o poseedores de bienes catalogados. La incoación del procedimiento para la inscripción en el catálogo determinará la anotación preventiva del bien de que se trate (Ley 14/2007 de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía).
- **Zonificación Arqueológica de Tipo 1**: Yacimientos arqueológicos de protección integral, estando prohibido por la legislación vigente cualquier operación de desarrollo, incluyendo la edificación urbanización. Cualquier operación de otra índole en la zona catalogada de protección integral deberá contar con la preceptiva autorización de la Consejería de Cultura.
- **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.
- **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.

- **Zonas de Protección Singular**: Engloban yacimientos arqueológicos e inmuebles, generalmente con el máximo grado de protección legal, en las que, dadas sus características singulares de conservación, habrá que potenciar intervenciones integrales de puesta en valor.
- **Zonas de Reserva Arqueológica**: Engloban yacimientos arqueológicos convencionales en los que habrán de prevalecer los criterios de protección y conservación sobre cualquier otra actividad.
- **Zonas de Conservación Preventiva:** Engloban yacimientos que, por su naturaleza, son difíciles de individualizar o corroborar su misma existencia, por lo que prima la verificación de su estado de conservación y correcta delimitación.

8. INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA.

OBSERVACIONES:

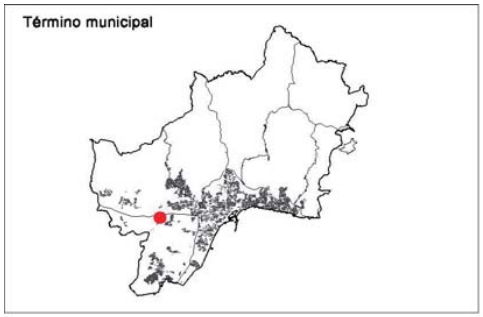
Se mantiene la protección por si fuese posible completar la documentación.

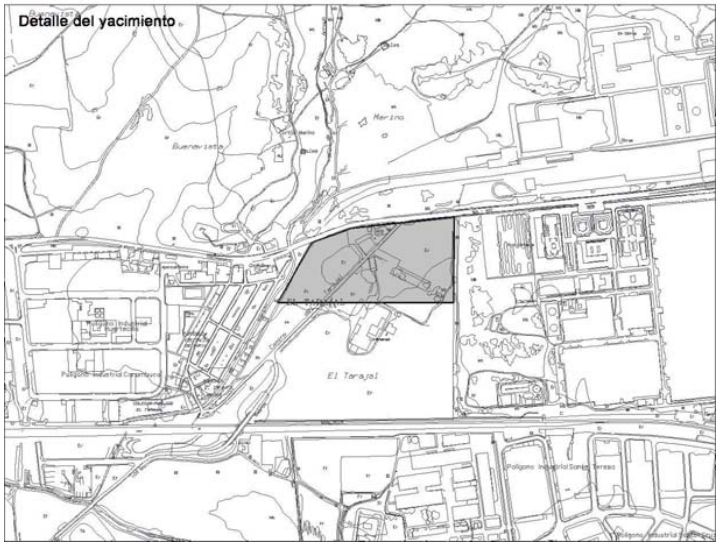
ÚLTIMA ACTUALIZACIÓN:

9. PLANO DE SITUACIÓN.

Yacimiento nº 042

Denominación: Fortaleza romana de Campanillas.





BIC
PROTECCIÓN TIPO 1 / PROTECCIÓN SINGULAR
PROTECCIÓN TIPO 2 / RESERVA ARQUEOLÓGICA
PROTECCIÓN TIPO 3 / CONSERVACIÓN PREVENTIVA
ÁMBITO DE BIC
LÍMITE DE YACIMIENTO
LÍMITE HIPOTÉTICO DE YACIMIENTO
CAUCE DE ACUEDUCTO / CAUCE HIPOTÉTICO

Código Seguro De Verificación | 4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==
Firmado Por | José Carlos Lanzat Díaz
Observaciones |
Página | Estado | Firmado | Fecha y hora | 29/10/2020 13:29:04 | 76/82
Url De Verificación | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==

Código Seguro De Verificación: 4wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==
Firmado Por: José Carlos Lanzat Díaz
Observaciones:
Página: 77/82
Estado: Firmado
Fecha y hora: 29/10/2020 13:29:04
Url De Verificación: https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==

1. IDENTIFICACIÓN.

- Número: 050
- Denominación: Antiguo Camino de Cártama (Avda. José Ortega y Gasset)
- Otras denominaciones:
- Otros municipios:
- Unidad relacionada:

2. LOCALIZACIÓN.

A. DELIMITACION.

1. Avenida Ortega y Gasset 91

- Plano: P.1.4
- Hoja: 11
- Escala: 1:5.000
- Cota máxima (m.s.n.m):
- Superficie (m^2): 30.338
- Coordenadas (UTM): En cuadro adjunto

PUNTO	X	Y	Z	DISTANCIA
1	370.465	4.063.796		
2	370.476	4.063.946		
3	370.668	4.063.983		
4	370.693	4.063.847		

2. Polígono la Estrella

- Plano: P.1.4
- Hoja: 11
- Escala: 1:5.000
- Cota máxima (m.s.n.m):
- Superficie (m^2): 72.557,5
- Coordenadas (UTM): En cuadro adjunto

PUNTO	X	Y	Z	DISTANCIA
1	368.597	4.063.586		
2	368.710	4.063.473		
3	368.965	4.063.285		
4	369.145	4.063.528		
5	368.861	4.063.547		

3. Intelhorce-Amoniaco

- Plano: P.1.4
- Hoja: 10 y 15
- Escala: 1:5.000
- Cota máxima (m.s.n.m):
- Superficie (m^2): 1.036.953,5
- Coordenadas (UTM): En cuadro adjunto

PUNTO	X	Y	Z	DISTANCIA
1	366.079	4.063.181		
2	366.081	4.063.629		
3	365.846	4.063.603		
4	365.755	4.063.570		
5	365.891	4.064.289		
6	366.929	4.064.357		
7	366.914	4.063.730		
8	366.804	4.063.712		
9	366.779	4.063.685		
10	366.707	4.063.672		
11	366.753	4.063.233		
12	366.739	4.063.191		
13	366.689	4.063.206		
14	366.645	4.063.199		
15	366.650	4.063.167		
16	366.556	4.063.184		
17	366.385	4.063.184		

Justificación de la Delimitación:

- Delimitación literal:

B. ACCESOS.

- Tipo: Viario
- Identificación: Avenida de José Ortega y Gasset
- Kilómetro:
- Notas:

C. SITUACIÓN.

Antiguo camino de Cártama

D. VISITABLE.

Accesible: SI ☒
NO ☐

Visitable: SI ☐
NO ☒

Código Seguro De Verificación: 4wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==
Firmado Por: José Carlos Lanzat Díaz
Observaciones:
Página: Firmado
Estado:
Fecha y hora: 29/10/2020 13:29:04
Url De Verificación: https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==
78/82

3. DESCRIPCIÓN.

A. PERIODO HISTÓRICO-TIPOLOGÍA.

- Periodo Histórico: Romano
- Estilo:
- Tipología:

B. UNIDADES.

- Código:
- Nombre:

C. DESCRIPCIÓN.

Delimitación avalada por las denuncias de aparición de sillares en el nº 91 de la Avenida José Ortega y Gasset.

Polígono La Estrella, Carlos Gozalbez cita en su libro "la Fuente y el puente del Rey" la aparición de restos de un alfar romano comprobado por J.Gabernet (inédito).

4. CONSERVACIÓN.

A. ESTADO DE CONSERVACIÓN.

- Parcialmente destruido ☒
- Bajo ☐
- Medio ☐
- Alto ☐
- Desaparecido ☐

B. CAUSAS DEL DETERIORO.

- Agentes Naturales:
  - Erosión superficial ☐
  - Movimiento de tierra < 50% ☐
  - Movimiento de tierra > 50% ☐
- Agentes humanos:
  - Labores agrícolas:
    - Arado superficial ☐
    - Arado subsolador ☐
    - Puesta en riego ☐
  - Movilización de tierras:
    - Desmontes ☐
    - Aterrazamientos ☐
    - Deforestación ☐
    - Dragados ☐
  - Obras de infraestructura ☒
  - Expolio ☐

C. MEDIDAS ADOPTADAS.

- Cerramiento ☐
- Enterrado ☐
- Cobertura ☐
- Vigilancia ☐
- Consolidación/ Conservación ☐
- Restitución ☐
- Limpieza ☐
- Otros ☐

D. PROPUESTA DE CONSERVACION.

- Cerramiento ☐
- Enterrado ☐
- Cobertura ☐
- Vigilancia ☒
- Consolidación/ Conservación ☐
- Restitución ☐
- Limpieza ☐
- Otros ☒

5. DOCUMENTACIÓN BIBLIOGRÁFICA.

- Gozalbes Cravioto, C: *La Fuente y el Puente del Rey*, Ministerio de OOPP ,1995

- Gozalbes Cravioto, C: *Las vías romanas de Málaga*. Madrid, 1986.

6. TITULARIDAD.

- Pública ☒
- Privada ☒

Código Seguro De Verificación: 4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==
Firmado Por: José Carlos Lanzat Díaz
Observaciones:
Url De Verificación: https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==
Página: 79/82
Estado: Firmado
Fecha y hora: 29/10/2020 13:29:04

7. PLANEAMIENTO VIGENTE.

- Planeamiento Anterior PGOU Julio 1997: Yacimiento catalogado: 25-C
- Tipo de suelo: Suelo Urbano
- P.G.O.U.M. 2010:

  Planeamiento relacionado: PA-G.14 (83)M. Polígono Industrial San Luis; PA-G.2 (83)M. PPO SUP-I.2 "Huerta del Correo"; PAM-G.1 (97). PERI-G.3.I "Intelhorce Industrial"; PAM-G.2 (97). PERI-G.2 "San José del Viso"; PAM-G.4 (97). UE-G.1 "La Estrella"; PA-P.3 (83). ED UA-P.4 "Alcalde Díaz Zafra"; PA-P.5 (83). PERI C/ Alcalde Díaz Zafra; PA-T.1 (97). SUP-T.10 "Buenavista Oeste"; PA-T.2 (97). SUP-T.10 "Buenavista Este"; SUNC-R-G.8 "San Carlos del Viso"; SUNC-R-P.1 "Alcalde Díaz Zafra"; SUNC-R-T.1 "Cortijo Merino"; SUS-G.3 "La Corchera".

- Clasificación:

Suelo Urbano:		Exterior de Suelo Urbano:	
B.I.C.	☐	B.I.C.	☐
Tipo 1	☐	Protección Singular	☐
Tipo 2	☐	Reserva Arqueológica	☐
Tipo 3	☒	Conservación Preventiva	☐

PROTECCIÓN Y NORMATIVA ARQUEOLÓGICA: Proponemos que el yacimiento sea inscrito con el nº 050 en el catálogo de yacimientos arqueológicos del P.G.O.U. Los criterios de catalogación, tipología y zonificación arqueológica, que deben incidir sobre el yacimiento son los siguientes:

- **Zonificación Arqueológica B.I.C.:** La inscripción especifica de un bien en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz llevará aparejado el establecimiento de las instrucciones particulares que concreten, para cada bien y su entorno, la forma en que deben materializarse para los mismos las obligaciones generales previstas en esta Ley para los propietarios o poseedores de bienes catalogados. La incoación del procedimiento para la inscripción en el catálogo determinará la anotación preventiva del bien de que se trate (Ley 14/2007 de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía).

o **Zonificación Arqueológica de Tipo 1**: Yacimientos arqueológicos de protección integral, estando prohibido por la legislación vigente cualquier operación de desarrollo, incluyendo la edificación urbanización. Cualquier operación de otra índole en la zona catalogada de protección integral deberá contar con la preceptiva autorización de la Consejería de Cultura.

o **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.

o **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.

- **Zonas de Protección Singular**: Engloban yacimientos arqueológicos e inmuebles, generalmente con el máximo grado de protección legal, en las que, dadas sus características singulares de conservación, habrá que potenciar intervenciones integrales de puesta en valor.

- **Zonas de Reserva Arqueológica**: Engloban yacimientos arqueológicos convencionales en los que habrán de prevalecer los criterios de protección y conservación sobre cualquier otra actividad.

- **Zonas de Conservación Preventiva:** Engloban yacimientos que, por su naturaleza, son difíciles de individualizar o corroborar su misma existencia, por lo que prima la verificación de su estado de conservación y correcta delimitación.

8. INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA.

OBSERVACIONES:

En el Sector 1, al estar recientemente edificado, se realizará un Control de Movimiento de Tierras, cuando se realicen obras de urbanización, inserción de nuevas infraestructuras, etc... sobre los viarios y jardines públicos.

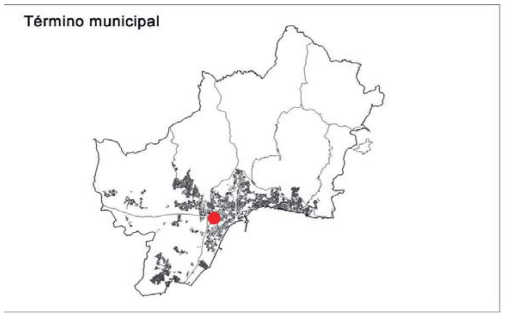
En los Sectores 2 y 3, dada la amplitud de la zona protegida, previamente a cualquier actividad urbanizadora o constructiva, deberá realizarse Control de Movimiento de Tierras mediante zanjeo, a fin de la delimitación exacta de los yacimientos.

ULTIMA ACTUALIZACION:

Código Seguro De Verificación: 4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==
Firmado Por: José Carlos Lanzat Díaz
Observaciones:
Página: 80/82
Fecha y hora: 29/10/2020 13:29:04
Estado: Firmado
Url De Verificación: https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==

9. PLANO DE SITUACIÓN.

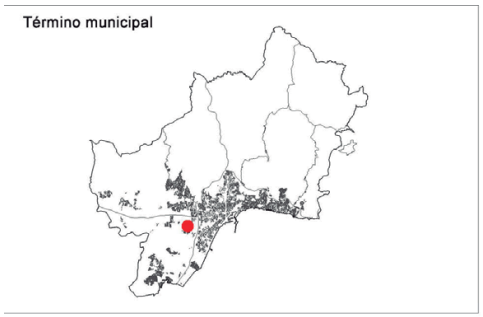
Yacimiento nº 050
Denominación: Antiguo Camino de Cártama (Avda. José Ortega y Gasset).
Zona 1: Avenida Ortega y Gasset 91.



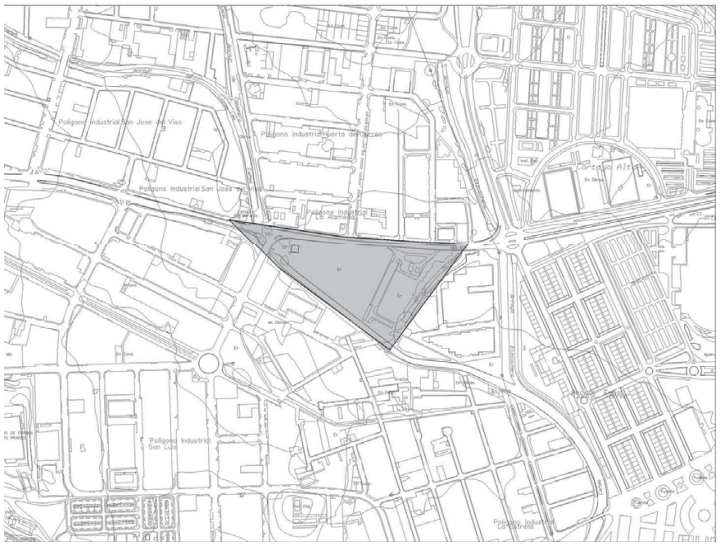
Detalle del yacimiento

Ayuntamiento de Málaga
Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras

Yacimiento nº 050
Denominación: Antiguo Camino de Cártama (Avda. José Ortega y Gasset).
Zona 2: Polígono la Estrella.



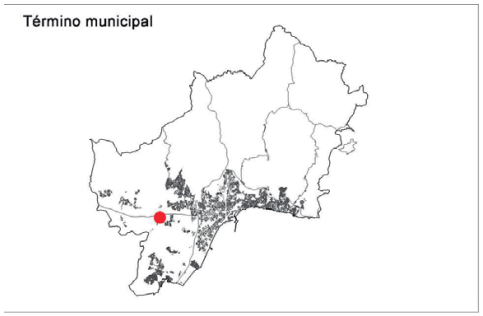
Detalle del yacimiento



Ayuntamiento de Málaga
Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras
Planeamiento y Gestión Urbanística
Oficina de Revisión PGOU

Yacimiento nº 050

Denominación: Antiguo Camino de Cártama (Avda. José Ortega y Gasset).
Zona 3: Intelhorce-Amoniaco.



Detalle del yacimiento

BIC
PROTECCIÓN TIPO 1 / PROTECCIÓN SINGULAR
PROTECCIÓN TIPO 2 / RESERVA ARQUEOLÓGICA
PROTECCIÓN TIPO 3 / CONSERVACIÓN PREVENTIVA
ÁMBITO DE BIC
LÍMITE DE YACIMIENTO
LÍMITE HIPOTÉTICO DE YACIMIENTO
CAUCE DE ACUEDUCTO / CAUCE HIPOTÉTICO

Código Seguro De Verificación: 4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==
Firmado Por: José Carlos Lanzat Díaz
Observaciones:
Página: 81/82
Fecha y hora: 29/10/2020 13:29:04
Estado: Firmado
Url De Verificación: https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==

PLANOS

ÍNDICE DE PLANOS

01	Plano de Situación. Clasificación del Suelo y Sistemas Generales. PGOU	E 1.5000
02	Plano de Emplazamiento. Calificación, Usos y Sistemas PGOU	E 1.2000
03	Plano de Emplazamiento. Alineaciones, Alturas y Rasantes PGOU	E 1.2000
04	Plano de información catastral	E 1.4000
05	Plano de información. Zonificación del Estudio de Detalle vigente aprobado en 2012	E 1.2000
06	Topográfico actual. Delimitación Estudio de Detalle	E 1.750
07	Topográfico actual. Delimitación Estudio de Detalle (Zona 1)	E 1.500
08	Topográfico actual. Delimitación Estudio de Detalle (Zona 2)	E 1.500
09	Zonificación general actual del ámbito U.E.-1	E 1.1000
10	Zonificación general propuesta del ámbito U.E.-1	E 1.1000
11	Zonificación actual del ámbito del Estudio de Detalle (Zona 1)	E 1.500
12	Zonificación actual del ámbito del Estudio de Detalle (Zona 2)	E 1.500
13	Zonificación propuesta del ámbito del Estudio de Detalle (Zona 1)	E 1.500
14	Zonificación propuesta del ámbito del Estudio de Detalle (Zona 2)	E 1.500
15	Distribución de viales y aparcamientos actual del ámbito del Estudio de Detalle (Zona 1)	E 1.500
16	Distribución de viales y aparcamientos actual del ámbito del Estudio de Detalle (Zona 2)	E 1.500
17	Distribución de viales y aparcamientos propuesta del ámbito del Estudio de Detalle (Zona 1)	E 1.500
18	Distribución de viales y aparcamientos propuesta del ámbito del Estudio de Detalle (Zona 2)	E 1.500
19	Distribución general de aparcamientos. Ámbito general PERI	E 1.1000
20	Zonificación general propuesta del ámbito U.E.-1. Viarios provisionales	E 1.1000
21	Radios de giro actuales del ámbito del Estudio de Detalle (Zona 1)	E 1.500
22	Radios de giro propuestos del ámbito del Estudio de Detalle (Zona 1)	E 1.500
23	Radios de giro propuestos del ámbito del Estudio de Detalle (Zona 2)	E 1.500
24	Radios de giro propuestos del ámbito del Estudio de Detalle con viarios provisionales (Zona 1)	E 1.500
25	Radios de giro propuestos del ámbito del Estudio de Detalle con viarios provisionales (Zona 2)	E 1.500
26	Áreas de movimiento en cualquier planta (Zona 1)	E 1.500
27	Áreas de movimiento en cualquier planta (Zona 2)	E 1.500
28	Secciones de viales (Zona 1)	E 1.100
29	Secciones de viales (Zona 2)	E 1.100
30	Conexión a infraestructuras en el ámbito U.E.-1. Viarios provisionales. Doc. Informativa (no vinculante)	E 1.1000

Código Seguro De Verificación	4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	29/10/2020 13:29:04
Observaciones		Página	82/82
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4Wt9n02qz6uvk+lCLFjjRg==		