

**RESUMEN EJECUTIVO**

**ESTUDIO DE DETALLE**

**ED-G.10 "SANTA TERESA SUR 3"**

**CALLE TORRE DEL MAR**  
**POLÍGONO INDUSTRIAL SANTA TERESA**  
**MALAGA**

<b>Código Seguro De Verificación</b>	yZ3pU9LGt7plywQ9u50UfA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	16/09/2020 09:31:26
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	1/13
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yZ3pU9LGt7plywQ9u50UfA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yZ3pU9LGt7plywQ9u50UfA==</a>		




## **INDICE**

### **1.- SITUACION Y DELIMITACION DEL AMBITO.**

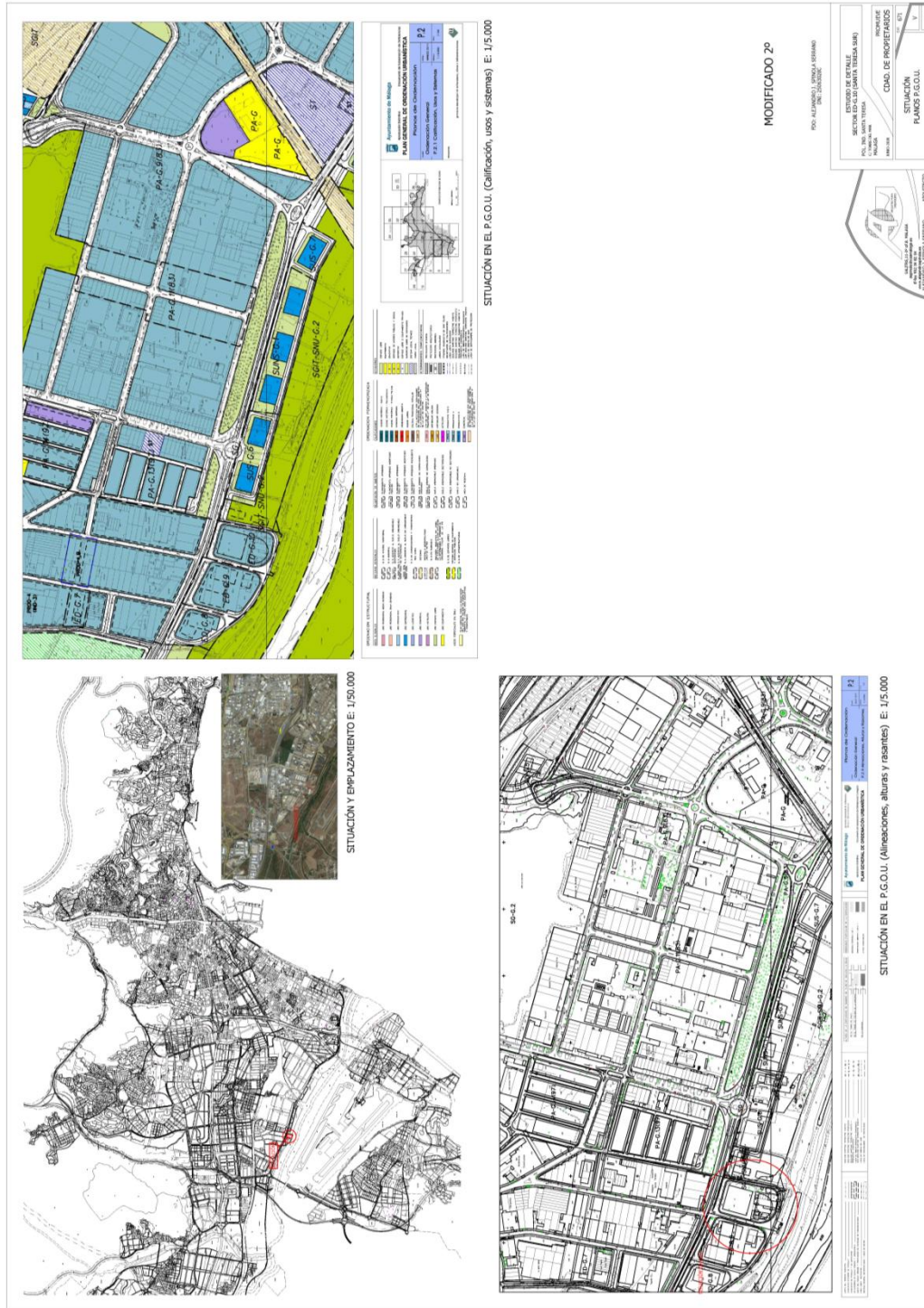
- 1.1.- OBJETO DEL TRABAJO.
- 1.2.- AMBITO DE ACTUACION.
- 1.3.- SITUACION. ESTADO ACTUAL.
- 1.4.- MARCO URBANISTICO DE REFERENCIA.

### **2.- JUSTIFICACION Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACION.**

- 2.1.- JUSTIFICACION DE LA ORDENACION PROPUESTA.
- 2.2.- CONDICIONES DE EJECUCION DE LA EDIFICACION.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	yZ3pU9LGt7plywQ9u50UfA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	16/09/2020 09:31:26	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	2/13	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yZ3pU9LGt7plywQ9u50UfA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yZ3pU9LGt7plywQ9u50UfA==</a>			

# 1.- SITUACION Y DELIMITACION DEL AMBITO.



ESTUDIO DE DETALLE G.10 SANTA TERESA SUR 3. POLIGONO INDUSTRIAL SANTA TERESA. MALAGA

Código Seguro De Verificación	yZ3pU9Lgt7plywQ9u50UfA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	16/09/2020 09:31:26
Observaciones		Página	3/13
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yZ3pU9Lgt7plywQ9u50UfA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yZ3pU9Lgt7plywQ9u50UfA==</a>		



### 1.1.- OBJETO DEL TRABAJO.

Se redacta el presente Modificado 2º para incluir los nuevos aspectos técnicos detectados en los distintos Departamentos de la Gerencia Municipal de Urbanismo que han informado el Expediente.

Estos nuevos aspectos pueden resumirse en los siguientes puntos:

- Se modifica el plano de arbolado, así como las infografías propuestas para dar mayor porte al arbolado en cumplimiento de las determinaciones del PGOU. Se incluye detalle de los alcorques en los planos aumentando las dimensiones a 1,20x1,20 m. para albergar arbolado de mayor porte. Se incluye un sub-apartado de Urbanización en el apartado de ordenanzas. Se incluye mas arbolado en el interior de la Fase 2, siendo esta la fachada del conjunto al Aeropuerto.
- Se reduce y adecua el apartado de ordenanzas.
- Se completa la memoria de sostenibilidad económica.
- Se aporta RESUMEN EJECUTIVO.
- Se modifica el acceso a las parcelas privadas desde Calle Torre del Mar, eliminando los aparcamientos.
- Se reduce la pendiente de la rampa en la servidumbre de paso cumpliendo las determinaciones del PGOU para viario publico. Se aclara que no va a cerrarse con vallado el lateral de la parcela que da a la servidumbre.
- Se aclaran los accesos a la parcela de la fase 1, definiéndose el sentido de la circulación dentro de la parcela, planteando entrada y salida obligatoria, y se elimina el solape entre alineación y rampas.
- Se elimina el acceso al vial de servicio desde Calle Joaquin Vargas junto al C.T.
- Se soluciona la intersección de Calle Nerja y Torre del Mar, planteando una primera fase de ejecución provisional asignada a la Fase 1, y una solución definitiva para cuando se desarrolle la Fase 2. Se aumenta la zona de asfaltado saliéndonos del ámbito para conseguir una adecuada funcionalidad del cruce.
- Se aporta esquema de las infraestructuras propuestas para el viario nuevo, así como las acometidas a la red municipal.

Se redactaba el anterior Modificado para incluir los aspectos técnicos detectados en los distintos Departamentos de la Gerencia Municipal de Urbanismo que han informado el Expediente.

Estos aspectos se resumian en los siguientes puntos:

- Se incluye en toda la planimetría la base topográfica real y a escala adecuada 1:500. Se incluye la Fase 2 en la topografía y se aclaran los linderos.
- Se desarrolla la Fase 2 con el mismo nivel de definición de la Fase 1, aunque sea esta última la que va a ejecutarse antes, diseñando la ordenación de volúmenes de ambas fases. Teniendo en cuenta la fragmentación parcelaria de la Fase 2, se plantea una ordenación viable para los propietarios que quieran ponerse de acuerdo en el desarrollo de la misma.
- Se especifica y aclara que en la Fase 2 solo se permiten actuaciones para renovar las edificaciones existentes.

Código Seguro De Verificación	yZ3pU9LGt7plywQ9u50UfA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	16/09/2020 09:31:26
Observaciones		Página	4/13
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yZ3pU9LGt7plywQ9u50UfA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yZ3pU9LGt7plywQ9u50UfA==</a>		



- Se aborda el problema de la inundabilidad de manera conjunta para las dos fases.
- Se define la cota de implantación de la Fase 2 y su relación con los viales existentes con el mismo grado de definición de la Fase 1.
- Se resuelven los accesos y operaciones de carga y descarga de la Fase 1, así como la Fase 2, dentro de los límites de cada parcela privada.
- Se especifica la carga de ejecución de los viales previstos, asignada a cada una de las fases.

Además de lo establecido en los informes emitidos, se han retomado las reuniones con los técnicos municipales para fijar una serie de criterios a incluir en este nuevo documento, que serán condicionantes para las futuras Licencias de Obra de las distintas parcelas, y que se irán desarrollando en apartados siguientes, pero que se resumen en:

- Constitución de una servidumbre de paso en las parcelas incluidas en la fase 1, que evite la existencia de un fondo de saco en el vial de nueva creación, en tanto se desarrolla la fase 2.
- Tratamiento del muro perimetral que se genera en el perímetro de las parcelas edificables al estar obligados a elevarlas respecto a los viales circundantes como medida de prevención de riesgos de inundación.
- Tratamiento ajardinado perimetral con arbolado de porte no inferior a 3 m. en las aceras del contorno de la manzana que facilite la integración visual con los espacios libres próximos al Sector.
- La Fase 1 tendrá la obligación de ejecutar un muro de contención en la linde con la fase 2 para contener la elevación de la plataforma de la parcela en tanto no se desarrolle esta fase.

## **1.2.- AMBITO DE ACTUACION.**

Este instrumento de planeamiento se desarrolla en el municipio de Málaga, en el polígono industrial Santa Teresa, en calle Torre del Mar, en el ámbito determinado por el PGOU de Málaga como Suelo Urbano Consolidado *ED-G.10* "SANTA TERESA SUR 3". Se plantean dos fases para el desarrollo de las parcelas edificables, según su situación actual de consolidación, que se definirán en distintos apartados del presente documento.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	yZ3pU9LGt7plywQ9u50UfA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	16/09/2020 09:31:26
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	5/13
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yZ3pU9LGt7plywQ9u50UfA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yZ3pU9LGt7plywQ9u50UfA==</a>		





ESTUDIO DE DETALLE G.10 SANTA TERESA SUR 3. POLÍGONO INDUSTRIAL SANTA TERESA. MALAGA

<b>Código Seguro De Verificación</b>	yZ3pU9LGt7plyQ9u50UfA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	16/09/2020 09:31:26
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	6/13
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yZ3pU9LGt7plyQ9u50UfA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yZ3pU9LGt7plyQ9u50UfA==</a>		



### **1.3.- SITUACION. ESTADO ACTUAL.**

El Sector de Suelo Urbano Consolidado denominado ED-G.10 "SANTA TERESA SUR 3" se sitúa al Oeste de la ciudad, próximo al recinto aeroportuario de Málaga, y lindando con el Rio Guadalhorce, junto al Polígono Industrial Guadalhorce.

La superficie del Sector, según la ficha del Plan General, es de 23.771,00 m2 y de 23.580,57 m2 según la medición resultante del levantamiento topográfico realizado al efecto y completado según las determinaciones del Servicio de Topografía de la Gerencia de Urbanismo.

Los linderos del Sector son los que se describe a continuación:

- Norte: Calle Joaquín Vargas.
- Sur: calle Nerja, que es prolongación de la calle Valle Niza.
- Oeste: calle Torre del Mar, la separa del Sector ED-G.9 "Santa Teresa Sur 2".
- Este: Cerramiento de parcelas internas del ámbito correspondiente al Estudio de Detalle, que se adopta como su límite, y que es colindante con el Sistema General SGIT-SNU-G.2 del PGOU.

La topografía del Sector es prácticamente llana, encontrándose su perímetro urbanizado, dando frente a tres calles: calle Nerja, en su frente sur, calle Torre del Mar, en su frente oeste y calle Joaquín Vargas al Norte. Carece de vegetación reseñable salvo algunas manchas de cañaveral carente de valor. El nivel medio de la parcela se sitúa entre la cota 8 y 8,5 msnm.

El ámbito presenta una forma trapezoidal y una pendiente suave con un desnivel aproximado de 1 metro de descenso en dirección norte sur, desde la calle Joaquín Vargas hacia la calle Nerja.

En las parcelas incluidas en la denominada Fase 1, se encuentran depositadas acumulaciones de tierras de hasta 2,50 metros de altura, que se destinarán a la regularización del terreno de dichas parcelas. No existe edificación alguna en esta Fase, a excepción de un Centro de Transformación que abastece de suministro eléctrico al Polígono, como más adelante se especifica.

En el frente Suroeste, calles Nerja y Torre del Mar, denominada Fase 2, existen naves edificadas y algunas parcelas vacantes, como se analiza en el apartado siguiente. En el lateral Sur este de calle Nerja se encuentran las instalaciones de suministro de agua del Polígono Santa Teresa consistentes en un depósito elevado en uso, y uno semienterrado actualmente en desuso.

Las parcelas cuentan con los servicios básicos para su consideración de Suelo Urbano Consolidado. Se describen estos en el apartado correspondiente.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	yZ3pU9LGt7plywQ9u50UfA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	16/09/2020 09:31:26
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	7/13
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yZ3pU9LGt7plywQ9u50UfA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yZ3pU9LGt7plywQ9u50UfA==</a>		



#### **1.4.- MARCO URBANISTICO DE REFERENCIA.**

El marco urbanístico legal al que queda sometido el presente Estudio de Detalle se encuentra constituido por:

- Real Decreto Legislativo 7/2015 , de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo y rehabilitación urbana.
- Ley 7/2002, de 17 de diciembre , de Ordenación Urbanística de Andalucía y sus posteriores modificaciones .
- Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo. Decreto Ley 5/2012, de 27 de noviembre, de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral de Andalucía.
- Con carácter supletorio , Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.

Asimismo, le son de aplicación los siguientes Planes Territoriales y urbanísticos:

- Plan de Ordenación Territorial de Andalucía POTA, aprobado por Decreto 206/2006 , de 28 de diciembre (BOJA nº250, de 29 de diciembre de 2006) .
- Plan de Ordenación del Territorio de la aglomeración urbana de Málaga POTAUM, aprobado por Decreto 308/2009, de 21 de julio (BOJA nº 142, de 23 de julio de 2009) .
- Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga PGOU, aprobada por Orden de 21 de enero de 2011 (BOJA nº170, de 30 de agosto de 2011).

Este Estudio de Detalle viene determinado por la ficha urbanística de aplicación ED-G.10 Santa Teresa Sur 3, en las Normas Urbanísticas del PGOU de Málaga cuyo contenido se expone a continuación:

*"En el momento de renovación de las instalaciones existentes, realizar la ordenación de los volúmenes resultantes de la edificabilidad asignada, a partir de las indicaciones especificadas en los planos, al objeto de homogeneizar su desarrollo con las características funcionales y morfológicas de los sectores colindantes, previstos para generar la nueva fachada de la ciudad ante el aeropuerto, con destino preferente a acoger usos empresariales incentivados por la proximidad al mismo, si bien desarrollando actividades en la gama que va desde la logística aeroportuaria (actividades de segunda y tercera línea) hasta terciaria, sin evitar usos industriales tradicionales a condición de la compatibilidad de sus instalaciones con la imagen de calidad del conjunto. Los tipos de edificación podrán ser variados, adecuados a las actividades a implantar, con un concepto unitario y pautado del conjunto. En todo caso, la vegetación del área y la altura mínima de los edificios deberán garantizar la ocultación de la actual fachada de los polígonos industriales ante el Aeropuerto. Se procurará la disposición de la edificación en forma derivada de las pautas indicadas gráficamente, si bien, las fases que fueran posibles en su desarrollo, en función de las capacidades de renovación voluntaria de cada parcela o conjunto de ellas, marcarán las bases de la ordenación. La ordenanza actual mientras se mantengan las instalaciones será PROD-4.B. Para las transformaciones se adoptará la ordenanza PROD-5 con la tipología OA y 2,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s de edificabilidad neta, o PROD-3.B.*

Superficie de suelo: 23. 771,00 m<sup>2</sup>s

Techo máximo: 32. 754,00 m<sup>2</sup>t

Índice de edificabilidad: 1,38 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

Código Seguro De Verificación	yZ3pU9LGt7plywQ9u50UfA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	16/09/2020 09:31:26
Observaciones		Página	8/13
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yZ3pU9LGt7plywQ9u50UfA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yZ3pU9LGt7plywQ9u50UfA==</a>		





ESTUDIO DE DETALLE

SUELO URBANO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN	ED-G-9	HOJA	10	DENOMINACIÓN	Santa Teresa Sur 2
ZONA	Guadalhorce				
IDENTIFICACIÓN	ED-G-10	HOJA	10	DENOMINACIÓN	Santa Teresa Sur 3
ZONA	Guadalhorce				

CONDICIONES DE ORDENACIÓN  
OBJETIVOS Y CRITERIOS.

En el momento de renovación de las instalaciones existentes, o de edificación en parcelas vacantes, realizar la ordenación de los volúmenes resultantes de la edificabilidad asignada, a partir de las indicaciones especificadas en los planos, al objeto de homogeneizar su desarrollo con las características funcionales y morfológicas de los sectores colindantes, previstos para generar un paisaje urbano homogéneo y acorde con el desarrollo de la ciudad ante el aeropuerto, con especial preferencia a acoger usos logísticos aeroportuarios (actividades de segunda y tercera línea) hasta terciario, sin evitar usos industriales tradicionales a condición de la compatibilidad de sus instalaciones con la imagen de calidad del conjunto.

Los tipos de edificación podrán ser variados, adecuados a las actividades a implantar, con un concepto unitario y pautado del conjunto, en todo caso, la vegetación del área y la altura mínima de los edificios deberán garantizar la ocultación de la actual fachada de los polígonos industriales ante el Aeropuerto.

Se procurará la disposición de la edificación en forma derivada de las pautas indicadas gráficamente, si bien, las fases que fueran posibles en su desarrollo, en función de las capacidades de renovación voluntaria de cada parcela o conjunto de ellas, marcarán las bases de la ordenación.

La ordenanza actual mientras se mantengan las instalaciones será PROD-4.B. Para las transformaciones se adoptará la ordenanza PROD-5 con la tipología OA y 2,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s de edificabilidad neta, o PROD-3.B.

En el momento de renovación de las instalaciones existentes, realizar la ordenación de los volúmenes resultantes de la edificabilidad asignada, a partir de las indicaciones especificadas en los planos, al objeto de homogeneizar su desarrollo con las características funcionales y morfológicas de los sectores colindantes, previstos para generar un paisaje urbano homogéneo y acorde con el desarrollo de la ciudad ante el aeropuerto, con especial preferencia a acoger usos logísticos aeroportuarios (actividades de segunda y tercera línea) hasta terciario, sin evitar usos industriales tradicionales a condición de la compatibilidad de sus instalaciones con la imagen de calidad del conjunto.

Los tipos de edificación podrán ser variados, adecuados a las actividades a implantar, con un concepto unitario y pautado del conjunto, en todo caso, la vegetación del área y la altura mínima de los edificios deberán garantizar la ocultación de la actual fachada de los polígonos industriales ante el Aeropuerto.

Se procurará la disposición de la edificación en forma derivada de las pautas indicadas gráficamente, si bien, las fases que fueran posibles en su desarrollo, en función de las capacidades de renovación voluntaria de cada parcela o conjunto de ellas, marcarán las bases de la ordenación.

La ordenanza actual mientras se mantengan las instalaciones será PROD-4.B. Para las transformaciones se adoptará la ordenanza PROD-5 con la tipología OA y 2,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s de edificabilidad neta, o PROD-3.B.

Superficie de suelo (m <sup>2</sup> s)	29.390,00	Ordenanza referencia	PROD-5(OA)/PROD-3.B.
Techo máximo (m <sup>2</sup> )	39.970,00		
Índice edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	1,36		

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



Superficie de suelo (m <sup>2</sup> s)	23.771,00	Ordenanza referencia	PROD-5(OA)/PROD-3.B.
Techo máximo (m <sup>2</sup> )	32.754,00		
Índice edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	1,38		

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN PORMENORIZADA

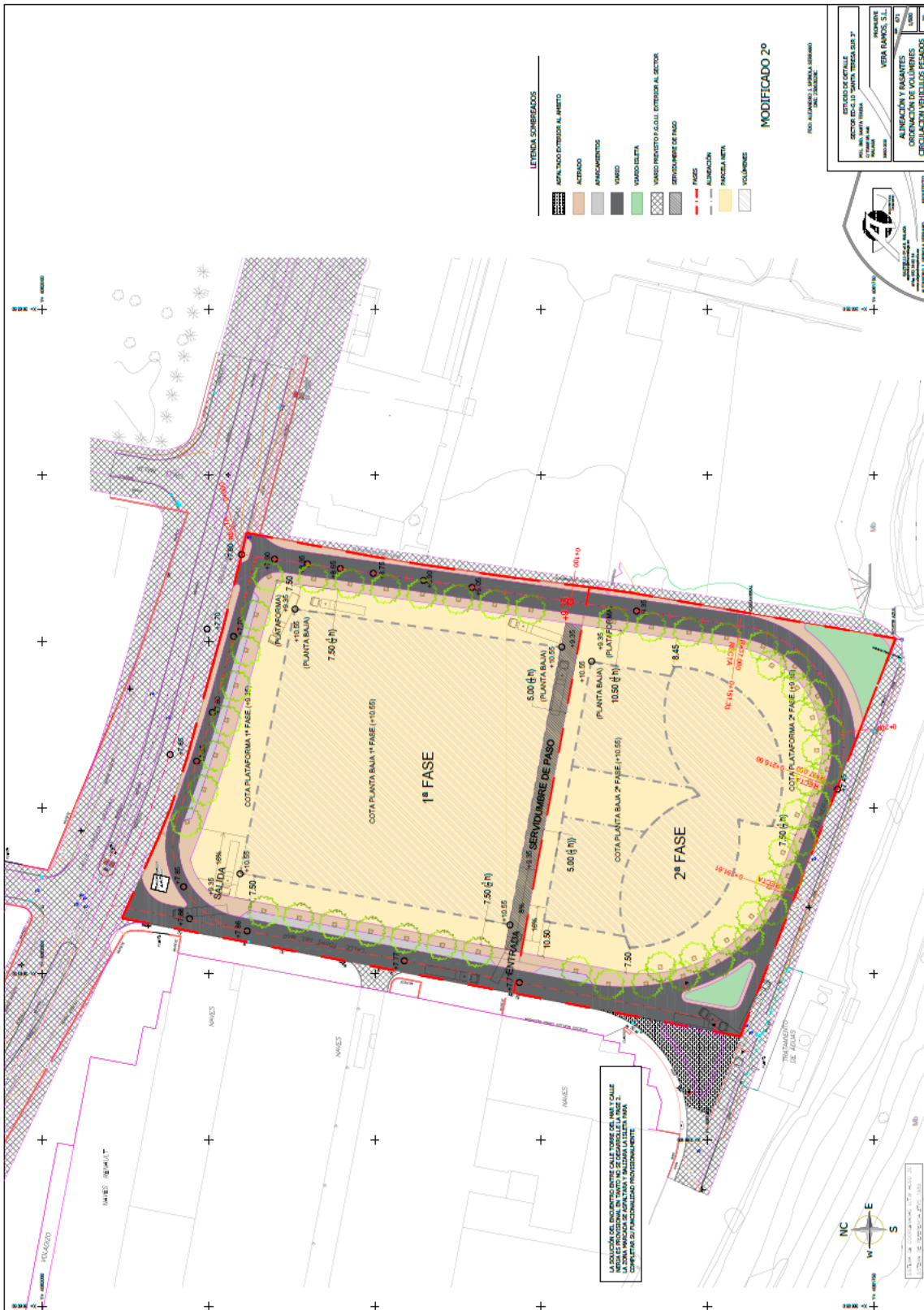


PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA MÁLAGA.

Código Seguro De Verificación	yZ3pU9LGt7plywQ9u50UfA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	16/09/2020 09:31:26
Observaciones		Página	9/13
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yZ3pU9LGt7plywQ9u50UfA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yZ3pU9LGt7plywQ9u50UfA==</a>		



## 2.- JUSTIFICACION Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACION.



ESTUDIO DE DETALLE G.10 SANTA TERESA SUR 3. POLÍGONO INDUSTRIAL SANTA TERESA. MALAGA

<b>Código Seguro De Verificación</b>	yZ3pU9Lgt7plywQ9u50UfA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	16/09/2020 09:31:26
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	10/13
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yZ3pU9Lgt7plywQ9u50UfA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yZ3pU9Lgt7plywQ9u50UfA==</a>		



## **2.1.- JUSTIFICACION DE LA ORDENACION PROPUESTA.**

El análisis urbanístico realizado respecto al ámbito del sector, donde se han considerado, entre otras, cuestiones como la forma urbana del ámbito de actuación, su topografía, las condiciones de borde en relación a los suelos consolidados del entorno y los elementos de infraestructura viaria que permiten la accesibilidad al mismo, así como las tipologías edificatorias permitidas por el vigente PGOU, conducen a plantear una ordenación urbana cuyas ideas básicas se han relacionado en el apartado anterior. Esta ordenación se justifica con el cumplimiento de los objetivos marcados en la ficha del Plan General.

En este sentido, el Estudio de Detalle plantea las nuevas alineaciones en toda la manzana, mantiene la rasante consolidada en la calle Torre del Mar, define las del nuevo vial situado en el frente este del sector y las ajusta en la calle Nerja con el fin de dar continuidad al perímetro de la nueva configuración de la manzana. En dicho vial, reflejado en el PGOU, se fijan las alineaciones y el acuerdo curvo para conectar con la calle Nerja existente en la esquina sureste. Se fijan asimismo las rasantes de la nueva calle, teniendo en cuenta la cota de los terrenos contiguos, en su límite oriental, que presentan una sobreelevación sobre los suelos de la manzana objeto del estudio. Asimismo, se han tenido en cuenta las condiciones de inundabilidad para las futuras edificaciones que se sitúa a las cota 10,55 de acuerdo con las conclusiones del Estudio Hidraulico que se adjunta como anexo al Estudio de Detalle.

La nueva propuesta viaria se desarrollará mediante un proyecto Ordinario de Obras de Urbanización a los efectos del Artículo 12.2.20 Apdo 6 y 11.2 del PGOU. Dentro del ámbito del Estudio de Detalle se reurbanizará la calle Torre del Mar desde el bordillo límite con el Sector ED-9 hasta las parcelas edificables; al norte se ejecutará el viario de servicio y su conexión con la Calle Joaquin Vargas; por el sur se reurbanizará y ampliará la Calle Nerja manteniendo su rasante actual y mejorando los acuerdos con la Calle Torre del Mar y el nuevo viario que se ejecutará en el lindero este. Este nuevo viario dispondrá de un acerado de 3 m. en la fachada de las parcelas edificables del sector, una calzada que se reduce de 8 a 7 m. según recomendación del Servicio de Urbanización e Infraestructuras y un acerado de anchura variable con un mínimo de 1 m. en la linde con el Sector SGIT-SNU-G.2 colindante. La rasante enlaza la actual de Calle Joaquin Vargas, asciende hasta la cota recomendada por el Estudio Hidraulico y vuelve a descender hasta su encuentro con la Calle Nerja, tal como se grafica en los perfiles aportados en la planimetría del presente documento.

Así, la propuesta tiene su justificación en el cumplimiento de la afección sectorial hidráulica, en cuanto a la cota a la que deben situarse las nuevas áreas edificadas para su protección frente a las máximas avenidas de 500 años, en la situación actual de inundabilidad, en el curso bajo del río Guadalhorce.

El ámbito queda fuera de la zona de dominio público hidráulico DPH del río Guadalhorce, que se encuentra determinada en el PGOU de Málaga y reflejada en la planimetría correspondiente de información de este documento.

De acuerdo con el Artículo 34 del Plan Hidrológico de las Cuencas Mediterráneas, la Ley de Aguas, el Plan de Gestión de Riesgos de Inundación y el Plan de Prevención de Avenidas en cauces Urbanos Andaluces, al ser un suelo urbano consolidado, las nuevas edificaciones deben cumplir dos requisitos:

- Que se contemplen las medidas para la prevención de riesgos de inundación.


<b>Código Seguro De Verificación</b>	yZ3pU9LGt7plywQ9u50UfA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	16/09/2020 09:31:26
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	11/13
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yZ3pU9LGt7plywQ9u50UfA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yZ3pU9LGt7plywQ9u50UfA==</a>		



- Que dichas medidas no repercutan negativamente, de forma significativa, en el riesgo de inundación de los suelos aledaños.

Ademas de las afecciones hidraulicas, el planeamiento de este ámbito podría ser informado si procede por la Agencia Estatal de Seguridad Aérea del Ministerio de Fomento AESA, por posible afección de las servidumbres aeronáuticas, aunque no se encuentre determinado en su ficha urbanística.

En cuanto a la afección de la huella acústica del aeropuerto, los terrenos del estudio de detalle están fuera de la zona de servidumbre acústica del aeropuerto de Málaga, tanto en Lnoche, como en Ldía, independientemente de que los usos a desarrollar no son ni residenciales, ni de equipamientos.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	yz3pU9LGt7plywQ9u50UfA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	16/09/2020 09:31:26	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	12/13	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yz3pU9LGt7plywQ9u50UfA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yz3pU9LGt7plywQ9u50UfA==</a>			

## **2.2.- CONDICIONES DE EJECUCION DE LA EDIFICACION.**

En el presente apartado se incluyen los siguientes condicionantes a incluir en las Licencias de Obra Mayor que se soliciten en el ámbito del Sector y que deben reflejarse en los acuerdos de concesión y expedición de las mismas:

- Constitución de una servidumbre de paso en las parcelas incluidas en la fase 1, que evite la existencia de un fondo de saco en el vial de nueva creación, en tanto se desarrolla la fase 2. Deberá constituirse en Escritura Publica la servidumbre grafiada en los planos para garantizarse el libre tránsito de vehículos desde la calle de nueva creación hasta la Calle Torre del Mar. Esta condición podrá revocarse en el momento que se ejecute el resto de viario que une con Calle Nerja, cuando se desarrolle la Fase 2.
- Tratamiento del muro perimetral que se genera en el perímetro de las parcelas edificables al estar obligados a elevarlas respecto a los viales circundantes como medida de prevención de riesgos de inundación. Este muro tiene una altura que oscila entre 1,80 m. en la Fase 2 y 1,50 m. en la Fase 1, debiendo tratarse como fachada con una terminación que dignifique la imagen que se pretende renovar, prohibiéndose terminaciones de hormigón visto.
- Tratamiento ajardinado perimetral con arbolado de porte no inferior a 3 m. en las aceras que conforman en contorno de la manzana, que facilite la integración visual con los espacios libres próximos al Sector. La ubicación del arbolado será vinculante. Se tratará de dotar al conjunto de un aspecto que rompa con la apariencia de Polígono Industrial para constituir la nueva imagen de fachada renovada hacia el Rio y el Aeropuerto.
- Se deberán especificar las cargas correspondientes a cada Fase. Este reparto se concreta en el apartado de cargas que se detalla más adelante.
- La Fase 1 tendrá la obligación de ejecutar un muro de contención en la linde con la fase 2 para contener la elevación de la plataforma de la parcela en tanto no se desarrolle esta fase.

Málaga, junio de 2020

ARQUITECTO

Fdo: Alejandro J. Spínola Serrano  
DNI 25063028C

<b>Código Seguro De Verificación</b>	yz3pU9LGt7plywQ9u50UfA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	16/09/2020 09:31:26
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	13/13
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yz3pU9LGt7plywQ9u50UfA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yz3pU9LGt7plywQ9u50UfA==</a>		

