



Ref.: I-PP\_SUS-CH.6 "La Loma" \_PL 4/21\_Serv. Urbanización\_(sept-24)

**Expediente:** PL 4/2021  
**Solicitante:** Servicio de Planificación Territorial y Urbanística  
**Interesado:** Parque Logístico T4 S.L  
**Representante:** José Carrión Martínez  
**Situación:** SUS-CH.6 del PGOU-2011 Málaga  
**Junta de Distrito:** nº 8 Churriana  
**Asunto:** Informe Técnico

### ANTECEDENTES

Con fecha 7/08/2024 ha tenido entrada por SIR, justificante de presentación de documentación correspondiente al Plan Parcial de Ordenación SUS-CH.6 "La Loma 1", en atención al requerimiento de fecha 1/08/2024 realizado al promotor por parte de esta administración.

En dicha instancia se expone que, debido a las restricciones de tamaño de los archivos, se aporta enlace para descarga de la misma (<https://we.tl/t-kdpsa2pnze>), habiéndose incorporado ésta al expediente digital.

El interesado solicita que, teniéndose por presentada dicha documentación, se admita y sirva para continuar con su tramitación.

### INFORME

Es objeto del presente informe la documentación técnica fechada en agosto de 2024 y compuesta por:

#### MEMORIA:

INTRODUCCIÓN  
MEMORIA INFORMATIVA  
MEMORIA JUSTIFICATIVA  
ORDENANZAS REGULADORAS  
PLAN DE ETAPAS  
ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO  
ANEXOS:

- 1) CONTACTOS CON LAS COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS
- 2) TOPOGRÁFICO
- 3) FICHAS JUSTIFICATIVAS DE LAS NORMAS DE ACCESIBILIDAD
- 4) ESTUDIO DE ARBOLADO
- 5) RESOLUCIÓN DE CULTURA
- 6) CÁLCULOS DE ALUMBRADO
- 7) ESTUDIO DE VIABILIDAD GEOTÉCNICA DE LOS TERRENOS

Código Seguro De Verificación	pSADNnZj9CtdS1bLPiNgpw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Amparo García Cruz	Firmado	05/09/2024 14:40:01
Observaciones		Página	1/5
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/pSADNnZj9CtdS1bLPiNgpw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/pSADNnZj9CtdS1bLPiNgpw==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística  
Servicio de Urbanización e Infraestructuras

**SEPARATAS:**

- 1) RESUMEN EJECUTIVO DEL PPO
- 2) INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
- 3) DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
- 4) ANÁLISIS ARQUEOLÓGICO
- 5) ESTUDIO HIDROLÓGICO-HIDRÁULICO
- 6) AFECCIONES DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
- 7) ESTUDIO DE TRÁFICO Y MOVILIDAD
- 8) ESTUDIO ACÚSTICO
- 9) INFORME HISTÓRICO DEL SUELO
- 10) VALORACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD

**PLANOS**

1. SITUACIÓN EN EL PGOU.
2. TOPOGRÁFICO. ESTADO ACTUAL.
3. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA DEL PGOU.
4. AFECCIONES.
5. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO.
6. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.
7. ZONIFICACIÓN.
8. TRAZADO ACTUAL Y PROPUESTO DE LA CARRETERA A-7051.
9. PLAN DE ETAPAS.
10. RED VIARIA
  - 10.1. RED VIARIA. ACOTADA Y SECCIONES TIPO.
  - 10.2. RED VIARIA. REPLANTEO.
  - 10.3. RED VIARIA. PERFILES LONGITUDINALES.
  - 10.4. RED VIARIA. PERFILES TRANSVERSALES.
11. TOPOGRÁFICO MODIFICADO.
12. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA DEL EMBOVEDADO DEL ARROYO CIRIANO.
13. RED DE SANEAMIENTO
  - 13.1. RED DE SANEAMIENTO. TRAZADO CONJUNTO.
  - 13.2. RED DE AGUAS PLUVIALES.
  - 13.3. RED DE AGUAS RESIDUALES.
14. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.
15. ELECTRICIDAD
  - 15.1. ELECTRICIDAD. RED DE MEDIA TENSIÓN.
  - 15.2. ELECTRICIDAD. RED DE BAJA TENSIÓN.
16. ALUMBRADO PÚBLICO.
17. TELECOMUNICACIONES.
18. JARDINERÍA
  - 18.1. JARDINERÍA. DISEÑO DE ZONAS VERDES.
  - 18.2. JARDINERÍA. RED DE RIEGO.
  - 18.3. JARDINERÍA. ESTUDIO DE ARBOLADO EXISTENTE

<b>Código Seguro De Verificación</b>	pSADNnZj9CtdS1bLPiNgpw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	María Amparo García Cruz	Firmado	05/09/2024 14:40:01
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	2/5
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/pSADNnZj9CtdS1bLPiNgpw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/pSADNnZj9CtdS1bLPiNgpw==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Constan en el expediente informes del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de fechas 22/11/2022, 21/12/2023 y 11/07/2024 que incluyen diversos requerimientos al Promotor con consideraciones relativas a la documentación sucesivamente presentada durante la tramitación.

En el último informe se concluyó que, en relación a los temas de ámbito competencial de este Servicio, la documentación técnica reflejaba de manera correcta la globalidad de la actuación, no encontrándose deficiencias técnicas relevantes. No obstante, se indicó la necesidad de que, durante la tramitación del expediente, fuesen completadas y subsanadas ciertas cuestiones de contenido económico. Asimismo, se requirió que, con carácter previo a la información pública del instrumento de planeamiento, se propusiera un trazado alternativo para la A-7051, a través suelos pertenecientes al sector, con objeto de facilitar la gestión y las operaciones jurídico-urbanísticas que procediesen sobre los bienes de dominio público viario.

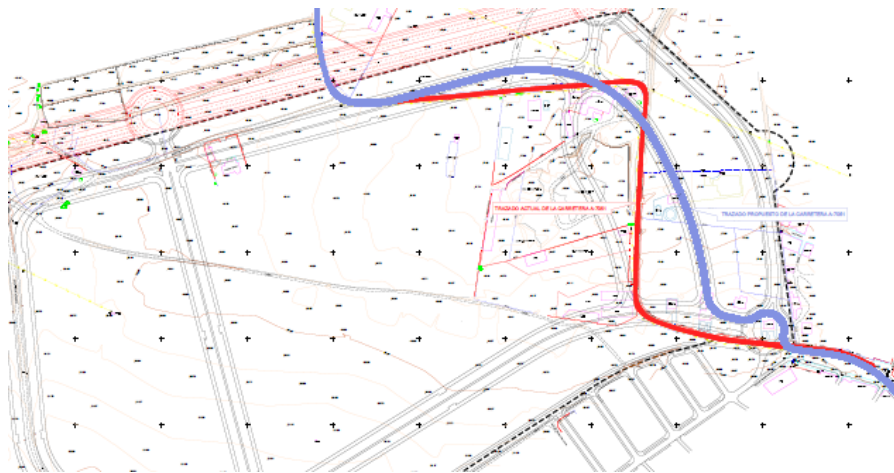
Por el Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento fue realizada advertencia expresa sobre la necesidad de que, con carácter previo a elevar la propuesta de aprobación inicial al Órgano municipal correspondiente, el expediente debía estar concluso.

A tal efecto, a continuación, se realiza una valoración de los cambios introducidos en la última documentación aportada para que ésta pueda ser remitida a la Junta de Gobierno Local, habida cuenta de lo indicado en el citado informe de cumplimiento del Servicio Jurídico.

### **SOBRE A LA CARRETERA AUTONÓMICA A-7051 QUE ATRAVIESA EL SECTOR**

- a. Se requiere que, con carácter previo a la información pública del documento aprobado inicialmente, sea modificada la propuesta de trazado a través de viales internos del sector, de forma que se facilite la ejecución del instrumento de ordenación y las operaciones que procedan sobre los bienes de dominio público, dentro del ámbito.

**Valoración:** Se atiende a lo requerido y se corrige la documentación gráfica recogida en el documento de Planos. Ha sido actualizado el plano 08 en el que se aporta una nueva propuesta de trazado de la A-7051, por viales 5 y 3, con conexión provisional a través de la ZV-4, hasta tanto sea ejecutada la trama viaria completa de todo el ámbito y sistemas generales SG-CH.6 y SGIT-CH.5.



*Propuesta de trazado para reposición de la carretera A-7051 dentro del sector*

Código Seguro De Verificación	pSADNnZj9CtdS1bLPiNgpw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Amparo García Cruz	Firmado	05/09/2024 14:40:01
Observaciones		Página	3/5
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/pSADNnZj9CtdS1bLPiNgpw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/pSADNnZj9CtdS1bLPiNgpw==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





## SOBRE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS

### Red de riego:

- b. Se advierte que el cálculo de la dotación se ha justificado para la superficie total de zonas verdes, no habiéndose cuantificado las necesidades de agua del arbolado de alineación.

Durante la tramitación del expediente se deberá considerar este aspecto para aclaración en el documento que se apruebe definitivamente. En cualquier caso, se regulará la plantación de especies con bajos requerimientos hídricos para uso sostenible del agua.

**Valoración:** Se ha incrementado la dotación de agua de riego a 428,83 m<sup>3</sup>, considerándose 764 unidades de arbolado de alineación en viario y unas necesidades de consumo de 5 l/árbol·día.

### Redes de saneamiento:

- c. Una vez el Plan Parcial haya tenido aprobación inicial, el documento será remitido a EMASA para la emisión de Informe, al objeto de confirmar la coherencia y validez del esquema general propuesto.

Dado que no se ha formulado aprobación al Plan Especial de Infraestructuras y Servicios (PEIS-4), no procede alusión en el documento a la previsión de infraestructuras que éste desarrolle para garantizar la funcionalidad de los sectores previstos en el PGOU vigente.

Durante la tramitación del expediente se determinará el porcentaje de participación del ámbito en aquellas infraestructuras a financiar con cargo al PEIS y precisas para la conexión del sector con los sistemas generales existentes y previstos.

**Valoración:** Se menciona que la previsión de infraestructuras se ajusta a lo indicado por EMASA sin alusión a al PEIS, que aún no ha tenido aprobación. Asimismo, se indica que el SUS-CH.6 participará en el porcentaje que le corresponda a la ejecución de los sistemas generales que discurran por terrenos ajenos al sector.

## OTRAS CONSIDERACIONES

### Obligaciones y compromisos adquiridos por el Promotor

- d. Deberá ser corregida la referencia al artículo 195 de la LISTA, en alusión a las garantías de urbanización, las cuales se establecen en el mismo artículo, pero del Reglamento.

**Valoración:** Se ha corregido la referencia

### Documentos de contenido económico

- e. Respecto al Estudio Económico Financiero, se advierte que no figura valoración de las obras para tendido y conexión de los colectores interceptores de saneamiento y pluviales mediante los que se realizará la evacuación de las aguas residuales y de drenaje del sector.

**Valoración:** Se ha incluido un nuevo epígrafe 6.5.5 con estimación económica de las obras de tendido y conexión de los colectores interceptores de aguas residuales y pluviales, en función de lo informado por la Empresa Municipal de Aguas.

Código Seguro De Verificación	pSADNnZj9CtdS1bLPiNgpw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Amparo García Cruz	Firmado	05/09/2024 14:40:01
Observaciones		Página	4/5
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/pSADNnZj9CtdS1bLPiNgpw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística  
Servicio de Urbanización e Infraestructuras

- f. Respecto a la Memoria de Sostenibilidad, deberá ser corregida la valoración del impacto patrimonial de la actuación y el incremento del patrimonio municipal previsto, en concepto de cesión de obras de urbanización, dado que se cuantifican costes vinculados a obras de urbanización, muchas de las cuales no serán cedidas al Ayuntamiento, entre otras el refuerzo de la subestación de Alhaurín y extensión de la red por suelos de dicho T.M., el soterramiento de líneas de MT que no son de propiedad municipal o instalaciones eléctricas o de telecomunicaciones de cesión a compañías suministradoras. Asimismo, se valoran conceptos tales como indemnizaciones, gastos de gestión del sistema, gastos derivados de la tramitación del planeamiento, etc. que, en su totalidad, no pueden ser considerados ganancia patrimonial para la Hacienda Local.

**Valoración:** Se especifica en la página 11 del informe de sostenibilidad, que los epígrafes 3, 4, 5.4.1, 5.5, 8 y 9 del cuadro de costes de urbanización, no se consideran incremento patrimonial para las arcas municipales, al no ser obras de urbanización de cesión al Ayuntamiento, según lo requerido.

### CONCLUSIÓN

- I. Se ha aportado una nueva documentación que refleja la globalidad de la actuación de forma correcta, dando cumplimiento a lo solicitado por este Servicio.
- II. No se encuentran deficiencias técnicas relevantes, ni inconvenientes para continuar la tramitación del expediente.

### PROPUESTA

Dar traslado de este Informe al Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística, a los efectos oportunos.

Málaga, a la fecha de la firma electrónica

**La Ingeniera municipal**  
Fdo.: M<sup>a</sup> Amparo García Cruz

Código Seguro De Verificación	pSADNnZj9CtdS1bLPiNgpw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Amparo García Cruz	Firmado	05/09/2024 14:40:01
Observaciones		Página	5/5
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/pSADNnZj9CtdS1bLPiNgpw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/pSADNnZj9CtdS1bLPiNgpw==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

