



Ref: I-PPO SUS-CH.6 La Loma\_Sub Doc\_PL04-21

**Expediente:** PPO\_PL04-21  
**Solicitante:** Parque Logístico T4 S.L.  
**Situación:** PPO SUS-CH.6 La Loma  
**Junta de Distrito Nº:** Distrito 8 – Churriana  
**Asunto:** Aprobación inicial

## ANTECEDENTES

Con fecha 16/02/2021 tiene entrada por OVRE escrito de la promotora Parque Logístico T4, S.L. en el que se solicita la tramitación del PPO del sector SUS-CH.6 “La Loma” del PGOU2011 con el inicio del trámite de su respectiva Evaluación Ambiental Estratégica simplificada. La documentación que se adjunta a la solicitud consta de Borrador del PPO con memoria y planos, DAE, EEHH del Arroyo Innominado, Memoria preliminar de la actividad arqueológica preventiva y alternativas georreferenciadas.

Con fecha 22/03/2021 se emite resolución de inicio de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada (EAES) con relación al presente PPO.

1

Con fecha 15/04/2021 se recibe informe requiriendo subsanación de documentación de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Málaga, Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible de la Junta de Andalucía.

Con fecha 26/05/2021 se recibe Adenda a la Evaluación Ambiental Estratégica como respuesta al requerimiento efectuado.

Con fecha 14/06/2021 tiene entrada por OVRE nueva documentación del PPO del sector SUS-CH.6 “La Loma” del Plan General 2011.

Con fecha 17/02/2022 se emite primer informe técnico de requerimiento del Negociado de Cartografía y Topografía TOP 0006/2022.

Con fecha 06/04/2022 se recibe Informe Ambiental Estratégico favorable de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Málaga, Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible de la Junta de Andalucía, condicionado a una serie de medidas preventivas y correctoras. (Expte. EA/MA/06/21)

Con fecha 22/11/2022 se emite informe técnico de requerimiento del Servicio de Urbanización e Infraestructuras y con fecha 28/11/2022 informe técnico de requerimiento de este Departamento de Planificación Territorial y Urbanística.



Código Seguro De Verificación	r9HtyPw0yYJ30/FyL+VRpg==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Marta González Coca	Firmado	12/09/2024 15:06:44
Observaciones			Página	1/22
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/r9HtyPw0yYJ30/FyL+VRpg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/r9HtyPw0yYJ30/FyL+VRpg==</a>			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			





En enero de 2023 se mantienen reuniones con el promotor y el equipo técnico responsable de la redacción del documento donde se discuten distintas propuestas de ordenación del sector.

Con fecha 17/03/2023 se recibe informe del antiguo Departamento de Actuaciones Urbanísticas de la Gerencia – Servicio de Valoraciones de la Gerencia.

Con fecha 15/03/2023 se recibe informe sobre consulta previa de Consejería de Salud y Consumo - Delegación Territorial en Málaga.

Con fecha 24/03/2023 se recibe por email informe del Servicio de Ejecución del Planeamiento de la Gerencia.

Con fecha 31/03/2023 se recibe informe del antiguo Departamento de Actuaciones Urbanísticas – Servicio de Patrimonio Municipal de esta Gerencia.

Con fecha 12/06/2023 tiene entrada por OVRE nueva documentación del PPO del sector SUS-CH.6 “La Loma” del Plan General 2011.

Con fecha 09/11/2023 se emite segundo informe técnico de requerimiento del Negociado de Cartografía y Topografía TOP 0006/2022.

Con fecha 11/12/2022 se emite segundo informe técnico de requerimiento de este Departamento de Planificación Territorial y Urbanística.

Con fecha 29/05/2024 tiene entrada por OVRE nueva documentación del PPO del sector SUS-CH.6 “La Loma” del Plan General 2011.

Con fecha 11/07/2024 se emite informe técnico del Servicio de Urbanización e Infraestructuras.

Con fecha 12/07/2024 se emite segundo informe técnico del Negociado de Cartografía y Topografía TOP 0101/24.

Con fecha 17/07/2024 se emite informe técnico de propuesta de Aprobación Inicial del expediente con una serie de condicionantes previos a la apertura del información pública mismo. Desde el servicio Jurídico Administrativo de Planificación se solicita al promotor la presentación de los documentos requeridos de cara a la aprobación Inicial.

Con fecha **07/08/2024** tiene entrada nueva documentación del PPO, que es la que se informa.

Con fecha 05/09/2024 se emite informe técnico del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de la nueva documentación presentada en fecha 07/08/2024.



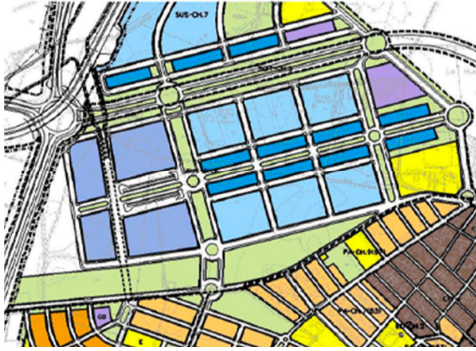
Código Seguro De Verificación	r9HtyPw0yYJ30/FyL+VRpg==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Marta González Coca	Firmado	12/09/2024 15:06:44
Observaciones			Firmado	12/09/2024 10:58:39
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/r9HtyPw0yYJ30/FyL+VRpg==		Página	2/22
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



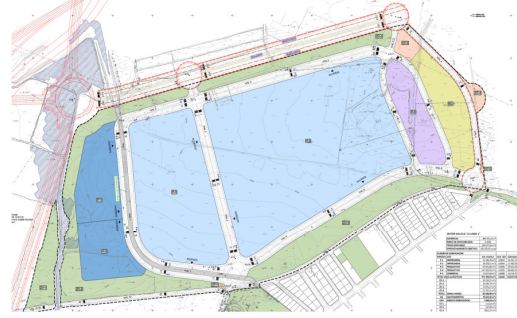


## INFORME

El Plan General de Ordenación Urbanística vigente PGOU 2011 define el ámbito SUS-CH.6 "La Loma" como sector de suelo urbanizable sectorizado de uso global Productivo, a desarrollar mediante un Plan Parcial de Ordenación.



Plano ordenación pormenorizada indicativa PGOU2011



Plano 06 zonificación del PPO

Los terrenos ordenados se encuentran situados en el límite oeste del término municipal de Málaga, en un área delimitada al este por el aeropuerto, al sur por el límite de entorno urbano consolidado de Churriana y por crecimientos residenciales no colmatados y al oeste por las principales infraestructuras de acceso a la ciudad (Autovía A-7, vial distribuidor metropolitano, y acceso norte al aeropuerto).

El objeto principal de presente PPO es desarrollar las previsiones de ordenación del PGOU2011 de Málaga para dicho ámbito, primando en su zonificación el uso logístico frente a los otros usos productivos. Las zonas verdes del sector se distribuyen alrededor de la trama viaria interna como un anillo verde que mejora el impacto visual y ambiental del parque empresarial sobre los sectores residenciales del entorno. Se dota de una gran parcela de equipamiento el ámbito, y se diseña una red viaria que completa la trama urbana consolidada.

### 1. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE REFERENCIA

#### 1.1. LEGISLACIÓN DE APLICACIÓN

Se indica, que ante la reciente entrada en vigor de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante LISTA) y según lo establecido en su Disposición Derogatoria Única, queda derogada la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), por lo que el contenido de la documentación objeto de este expediente no está referido a la misma, estándolo a la mencionada LISTA, ya que según lo establecido en su Disposición Transitoria Primera ésta será de aplicación, íntegra, inmediata y directa desde su entrada en vigor.



<b>Código Seguro De Verificación</b>	r9HtyPw0yYJ30/FyL+VRpg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	12/09/2024 15:06:44
	Marta González Coca	Firmado	12/09/2024 10:58:39
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	3/22
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/r9HtyPw0yYJ30/FyL+VRpg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/r9HtyPw0yYJ30/FyL+VRpg==</a>		
<b>Normativa</b>	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 Planificación y Ordenación Urbanística

Según la Disposición Transitoria Segunda de la LISTA, el PGOU2011 de Málaga conservará su vigencia y ejecutividad hasta su total cumplimiento y ejecución o sustitución por algunos de los instrumentos de ordenación de esta ley, por lo que será de aplicación en el presente informe.

De conformidad con el propio documento presentado se propone continuar la tramitación del expediente conforme a las reglas de ordenación de procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma (LOUA), en base a lo establecido en la Disposición Transitoria Tercera de la LISTA.

## 1.2. DETERMINACIONES DEL PGOU VIGENTE

En la ficha de características correspondiente del PGOU2011 vigente, se definen los siguientes parámetros de ordenación estructural y ordenación pormenorizada preceptiva:

- Superficie Total: 490.304,30m<sup>2</sup>s. (484.791,55m<sup>2</sup>s según levantamiento topográfico)
- Superficie con Aprovechamiento.: 484.791,55m<sup>2</sup>s
- Uso Global: Productivo
- Edificabilidad Bruta: 0,3500m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Aprovechamiento Medio: 0,3030UA/m<sup>2</sup>s
- Área de Reparto: AR.SUS-P

4

### Objetivos, Criterios y Directrices Vinculantes:

- Techo comercial máximo: 20%
- Techo logístico mínimo: 40%
- Techo empresarial mínimo: 20%
- Situación y superficie de zona verde: según la ordenación pormenorizada indicativa / 85.000m<sup>2</sup>s / 17,34%
- Situación y superficie de equipamientos: según la ordenación pormenorizada indicativa / 104.612m<sup>2</sup>s / 21,34%
- Situación de rotondas exteriores
- Conexiones con zonas consolidadas de Churriana
- El planeamiento de este ámbito deberá ser informado preceptivamente por la Agencia Andaluza del Agua por afección hidráulica
- Aeronáutica:

Al ser un suelo afectado por la huella acústica del aeropuerto, no podrá calificarse ninguna parcela como residencial, equipamiento educativo o sanitario, dentro de



Código Seguro De Verificación	r9HtyPw0yYJ30/FyL+VRpg==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Marta González Coca	Firmado	12/09/2024 15:06:44
Observaciones			Página	4/22
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/r9HtyPw0yYJ30/FyL+VRpg==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			





la huella acústica. En caso de vulneración de las servidumbres aeronáuticas, el desarrollo de este planeamiento y su ejecución solo podrá llevarse a cabo en aquellas áreas en que se acredite, mediante estudio aeronáutico, que su ejecución no compromete la seguridad ni afecta de modo significativo a la regularidad de las operaciones aeronáuticas. El instrumento urbanístico de desarrollo debe remitirse al Ministerio de Fomento, junto con dicho estudio aeronáutico, para la emisión del preceptivo informe vinculante, en aplicación de lo previsto en el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres aeronáuticas modificado por el Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre, sin que en ningún caso pueda aprobarse el planeamiento de desarrollo o iniciarse su ejecución sin el pronunciamiento expreso favorable de dicho ministerio.

- Se presenta como Separata nº 9.8 del presente documento el Estudio Acústico.
- Se considera mínimo vinculante el Aprovechamiento Objetivo Total.
- Cargas complementarias y/o suplementarias: Contribuirá a la urbanización de los Sistemas Generales y a las obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento en la forma e importe que se determine.
- Sistema de Gestión : Compensación
- Afecciones : Hidráulica debido al Arroyo Bienquerido y Ciriano
- Impacto Ambiental Moderado
- Arqueológica: 82. El Pizarrillo
- Carreteras: Vial Distribuidor

### 1.3. DETERMINACIONES DEL INFORME DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

El Informe Ambiental Estratégico emitido (en adelante IAE) determina que la actuación no entraña efectos significativos en el medio ambiente siempre que en el instrumento de planeamiento se incorporen al mismo una serie medidas preventivas y correctoras.

En la nueva documentación se recogen todos los condicionantes que se exponen en el Informe Ambiental Estratégico con especial precaución a los condicionantes que tienen incidencia en la propia implantación de la ordenación. Estos condicionantes vienen recogidos en el apartado 4 del citado Informe de Evaluación Ambiental y son los siguientes:

- a) *Para evitar afecciones al dominio público hidráulico y para garantizar que se empleen de manera sostenible los recursos hídricos, se atenderá a lo indicado en el apartado 4.2 "Consideraciones en materia de aguas y dominio público hidráulico" del presente informe ambiental estratégico. El Ayuntamiento de Málaga, una vez se haya aprobado inicialmente el plan parcial, habrá de recabar el preceptivo informe en materia de aguas de la Delegación Territorial de*



Código Seguro De Verificación	r9HtyPw0yYJ30/FyL+VRpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	12/09/2024 15:06:44
	Marta González Coca	Firmado	12/09/2024 10:58:39
Observaciones		Página	5/22
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/r9HtyPw0yYJ30/FyL+VRpg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/r9HtyPw0yYJ30/FyL+VRpg==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





*Agricultura, Ganadería y Pesca en Málaga, conforme a lo dispuesto en el artículo 42 de la ley 9/2010, de aguas de Andalucía, y en el artículo 32 de la ley 7/2002, de 17 de diciembre, de ordenación urbanística de Andalucía.*

- b) *En materia de residuos y protección del suelo se dará cumplimiento a lo expuesto en el apartado 4.3 "Consideraciones en materia de Residuos y Calidad del Suelo" del presente Informe Ambiental Estratégico.*
- c) *En lo relativo al medio natural se dará cumplimiento a las consideraciones efectuadas en el apartado 4.4 "Consideraciones en materia de medio natural", debiéndose atender especialmente al condicionado expuesto.*
- d) *Se dará cumplimiento a lo señalado en el apartado 4.5. "Consideraciones en materia de patrimonio histórico y bienes culturales", donde se recoge la necesidad de llevar a cabo una actividad arqueológica preventiva consistente en un control arqueológico de movimientos de tierra, en todo el ámbito de actuación, intensificándose en las zonas próximas a los yacimientos arqueológicos como "Pizarrillo".*
- e) *En materia de servidumbres aéreas se tendrá en cuenta lo expuesto en el punto 4.6 "Consideraciones en materia de servidumbres aéreas", donde se informa que el plan está afectado por las determinaciones relativas al Plan Director del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol y a las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol.*
- f) *En materia de comercio se recomienda que se excluya de forma expresa la posibilidad de implantación de grandes superficies minoristas, al no cumplir el sector con los criterios para el emplazamiento de grandes superficies minoristas del TRLCIA.*
- g) *Se dará cumplimiento a las consideraciones del punto 4.8 "Consideraciones en materia de cambio climático" del presente informe ambiental estratégico.*

## 2. DOCUMENTACIÓN APORTADA

La documentación técnica aportada está compuesta por:

- o Introducción
- o Memoria informativa
- o Memoria justificativa
- o Ordenanzas reguladoras
- o Plan de Etapas
- o Estudio económico y financiero
- o Relación de planos



<b>Código Seguro De Verificación</b>	r9HtyPw0yYJ30/FyL+VRpg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	12/09/2024 15:06:44
	Marta González Coca	Firmado	12/09/2024 10:58:39
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	6/22
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/r9HtyPw0yYJ30/FyL+VRpg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/r9HtyPw0yYJ30/FyL+VRpg==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		







- Anexos:
  - Contactos con la Compañías suministradoras
  - Topográfico
  - Fichas justificativas de las normas de accesibilidad
  - Estudio de arbolado
  - Resolución de Cultura
  - Cálculos de alumbrado
  - Estudio de viabilidad geotécnica de terrenos
- Separatas:
  - Resumen Ejecutivo
  - Informe de sostenibilidad económica
  - Documento ambiental estratégico
  - Análisis arqueológico
  - Estudio hidráulico hidrológico
  - Afecciones de servidumbre aeronáutica
  - Estudio de Tráfico y un Plan de movilidad urbana
  - Estudio acústico
  - Informe histórico del suelo
  - Valoración de Impacto en la salud

### 3. ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

A continuación se analiza la última documentación técnica presentada que da respuesta a los requerimientos efectuados en el informe técnico emitido en fecha 09/11/2023.

7

#### 3.1. EN RELACIÓN A LA TOPOGRAFIA

Tras comprobación de la documentación gráfica por el Negociado de Topografía y Cartografía (TOP 0101/2024) de fecha 12/07/2024 se realizan las siguientes observaciones:

- *La base topográfica empleada se encuentra correctamente representada en el sistema de referencia oficial ETRS89 con coordenadas UTM Huso 30 y contiene suficientes referencias externas para una correcta conexión con la ciudad consolidada. Por tanto, reúne la precisión y detalle necesario para la tramitación del expediente.*
- *La superficie del ámbito es correcta.*
- *Las superficies grafiadas en los planos "06. Estructura de la propiedad" y "07. Zonificación" son correctas.*
- *Las acotaciones y cotas grafiadas en los planos de red viaria, secciones tipo y replanteo son correctas y coincidentes con los datos grafiados en lo perfiles longitudinales.*
- *La planta de distribución de viales y parcelario es coincidente en todos los planos.*
- *El plano correspondiente a la topografía modificada resultante de la ejecución de los*



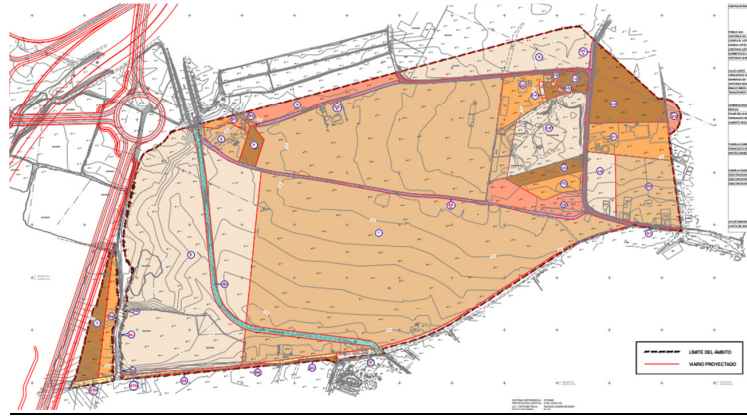
<b>Código Seguro De Verificación</b>	r9HtyPw0yYJ30/FyL+VRpg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	12/09/2024 15:06:44
	Marta González Coca	Firmado	12/09/2024 10:58:39
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	7/22
<b>Uri De Verificación</b>	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/r9HtyPw0yYJ30/FyL+VRpg==		
<b>Normativa</b>	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 Planificación y Ordenación Urbanística

viales no reúne el detalle necesario al no incorporar los elementos de la sección ipo de cada vial y la rasante de las glorietas proyectadas. Será necesario subsanar estas deficiencias para la aprobación definitiva del PPO objeto de estudio.



Plano del PPO "La Loma" 05.  
Estructura de la propiedad

Plano del PPO "La Loma" 05. Estructura de la propiedad

### 3.2. EN RELACIÓN AL DOMINIO PÚBLICO HIDRAULICO

Según se especifica en la ficha de características el sector, existe una afección hidráulica por la presencia del Arroyo Innominado y los Arroyos Ciriano y Bienquerido.

#### o Arroyo Innominado

Según lo establecido en el art.14.3.4 d) del PGOU2011 de Málaga, se detrae de la ordenación el DPH del Arroyo Innominado así como su zona de Servidumbre de 5 m de la superficie del ámbito y no computa como superficie con aprovechamiento dentro del sector.

La zona inundable está calificada como sistema local de espacio libre en el planeamiento de desarrollo, quedando libre de construcciones, edificaciones e infraestructuras.

El deslinde propuesto en el Plan Parcial deberá ser validado por la Delegación territorial en Málaga de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural, como se indica en el apartado 3.2. de este informe de Incidencia en la normativa sectorial.

#### o Arroyos Ciriano y Bienquerido

Por otro lado, el sector se encuentra atravesado de sur a norte por el encauzamiento del arroyo Ciriano, que se encuentra embovedado hasta el límite norte del sector.



<b>Código Seguro De Verificación</b>	r9HtyPw0yYJ30/FyL+VRpg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	12/09/2024 15:06:44
	Marta González Coca	Firmado	12/09/2024 10:58:39
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	8/22
<b>Uri De Verificación</b>	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/r9HtyPw0yYJ30/FyL+VRpg==		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

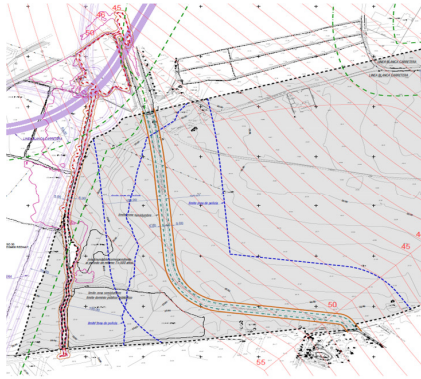






Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística  
Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística

Tras el requerimiento efectuado se expone que tras haber realizado consulta a la Administración hidráulica no consta mutación demanial respecto a los arroyos Ciriano y Bienquerido, una vez ejecutadas las obras de encauzamiento. Se califica como viario de cesión la superficie correspondiente y se computa como superficie con aprovechamiento dentro del sector.



Plano de afecciones del PPO



Plano de afecciones hidráulicas del PGOU

### 3.3. EN RELACIÓN A LA DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO Y LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

9

Se incorpora a los límites del sector establecidos por el PGOU2011 de Málaga en su zona sur una superficie de terreno correspondiente a una finca que conforma una Vía de comunicación de dominio público.



En fecha 31/03/2023 se recibe informe del Departamento de Actuaciones Urbanísticas – Servicio de Patrimonio Municipal en el que se identifican las parcelas de titularidad municipal incluidas en el ámbito del PPO, delimitándose los siguientes suelos:

- Camino de Santa Ana (grafiado en azul), que atraviesa el sector en sentido este-oeste; suelos de titularidad municipal.
- Camino de la Loma (grafiado en azul), tramo en el extremo noreste del sector; suelos de titularidad municipal.



<b>Código Seguro De Verificación</b>	r9HtyPw0yYJ30/FyL+VRpg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	12/09/2024 15:06:44
	Marta González Coca	Firmado	12/09/2024 10:58:39
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	9/22
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/r9HtyPw0yYJ30/FyL+VRpg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/r9HtyPw0yYJ30/FyL+VRpg==</a>		
<b>Normativa</b>	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 Planificación y Ordenación Urbanística

- Camino del Motor (grafiado en azul), que discurre paralelo al límite del sector, en su lindero norte; suelos de titularidad municipal.
- Encauzamiento municipal del Arroyo Ciriano (grafiado en rojo), que atraviesa el sector en sentido norte-sur; suelos de titularidad municipal.
- Camino de La Huertecilla y Camino Puente del Rey, tramo en forma de Z, que atraviesa el sector en sentido oeste-norte-oeste (grafiado en blanco); suelos titularidad de la Junta de Andalucía (Carretera A-7051).



Plano aportado por el Servicio de Patrimonio Municipal con los suelos de dominio público incluidos en el ámbito

### 3.4. EN RELACIÓN A LA ORDENACION GENERAL

10

Tras la detracción del DPH del Arroyo Innominado y unos pequeños ajustes en los límites del ámbito, la superficie del sector asciende a 484.791,55m<sup>2</sup>s.

Los principales parámetros urbanísticos establecidos en la ficha urbanística de este sector y en el PPO presentado se indican en el siguiente cuadro resumen comparativo:

Sector SUS-CH.6 "LA LOMA I"	Ficha urbanística actual PGOU	PPO presentado
Superficie total	490.304,30m <sup>2</sup> s	484.791,55m <sup>2</sup> s
Uso global y ordenanzas	Productivo, PROD-1,2,5	Productivo, Empresarial, CO
Edificabilidad total	0,35m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s → 171.606,51m <sup>2</sup> t	0,35m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s → 169.677,04m <sup>2</sup> t
Edificabilidad comercial	34.321,30m <sup>2</sup> t / máximo 20%	10.576,70m <sup>2</sup> t = 6,23%
Edificabilidad productivo	68.642,60m <sup>2</sup> t / mínimo 40%	125.164,93m <sup>2</sup> t = 73,76%
Edificabilidad empresarial	34.321,30m <sup>2</sup> t / mínimo 20%	33.935,41m <sup>2</sup> t = 20%

El reparto de la edificabilidad dentro del sector cumple con los parámetros máximos y mínimos exigidos en la ficha de parámetros urbanísticos del sector del PGOU2011 de



<b>Código Seguro De Verificación</b>	r9HtyPw0yYJ30/FyL+VRpg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	12/09/2024 15:06:44
	Marta González Coca	Firmado	12/09/2024 10:58:39
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	10/22
<b>Uri De Verificación</b>	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/r9HtyPw0yYJ30/FyL+VRpg==		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Málaga y la edificabilidad máxima total propuesta se ajusta a la establecida para dicho sector en la ficha de parámetros urbanísticos del PGOU2011 de Málaga.

### 3.5. EN RELACIÓN A LOS APROVECHAMIENTOS Y COEFICIENTES DE PONDERACION

Para dar cumplimiento al cálculo de aprovechamiento objetivo del sector se asigna para las parcelas lucrativas P3 y P4 un uso pormenorizado dotado de la posibilidad de completar su programa con el desglose de unos usos complementarios en porcentajes máximos.

Techo edificable del PPO	Aprov. Objetivo del PGOU uuaa	Aprov. Objetivo del PPO uuaa
169.667,04m <sup>2</sup> t	185.335,03uuaa	185.335,03uuaa

APROVECHAMIENTO OBJETIVO DEL SECTOR								
PARCELA	SUP. PARCELA	COEF. EDIF.	EDIFICABILIDAD	USOS	EDIF. USO	%	COEF. POND.	APROVECHAMIENTO
P-1	20.629,01 m <sup>2</sup> s	0,8955	18.473,63 m <sup>2</sup> t	EMPRESARIAL	18.473,63 m <sup>2</sup> t	100,00%	1,200	22.168,35uuaa
P-2	17.265,76 m <sup>2</sup> s	0,8955	15.461,78 m <sup>2</sup> t	EMPRESARIAL	15.461,78 m <sup>2</sup> t	100,00%	1,200	18.554,14uuaa
P-3	65.984,95 m <sup>2</sup> s	0,6004	39.620,21 m <sup>2</sup> t	LOGISTICO	25.394,79 m <sup>2</sup> t	64,10%	0,800	20.315,84uuaa
				COMERCIAL	7.297,27 m <sup>2</sup> t	18,42%	1,600	11.675,63uuaa
				EMPRESARIAL	6.928,15 m <sup>2</sup> t	17,49%	1,200	8.313,78uuaa
				TOTAL	39.620,21 m <sup>2</sup> t	100,00%	1,017	40.305,25uuaa
P-4	142.469,29 m <sup>2</sup> s	0,6004	85.544,72 m <sup>2</sup> t	LOGISTICO	54.234,17 m <sup>2</sup> t	63,40%	0,800	43.387,33uuaa
				COMERCIAL	16.061,45 m <sup>2</sup> t	18,78%	1,600	25.698,32uuaa
				EMPRESARIAL	15.249,10 m <sup>2</sup> t	17,83%	1,200	18.298,92uuaa
				TOTAL	85.544,72 m <sup>2</sup> t	100,00%	1,022	87.384,57uuaa
P-5	17.075,04 m <sup>2</sup> s	0,6194	10.576,70 m <sup>2</sup> t	COMERCIAL	10.576,70 m <sup>2</sup> t	100,00%	1,600	16.922,72uuaa
	263.424,05 m <sup>2</sup> s	0,6441	169.677,04 m <sup>2</sup> t		169.677,04 m <sup>2</sup> t			185.335,03uuaa

Cuadro de cómputo de aprovechamientos de la Memoria del PPO

### 3.6. JUSTIFICACION DE DOTACIONES

Se cumple con la reserva de suelo para dotaciones prevista en el art.82.6. del Reglamento de Planeamiento y en el PGOU2011 de Málaga, en metros cuadrados de superficie.



Código Seguro De Verificación	r9HtyPw0yYJ30 / FyL+VRpg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	12/09/2024 15:06:44	
Observaciones	Marta González Coca	Firmado	12/09/2024 10:58:39	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/r9HtyPw0yYJ30 / FyL+VRpg==	Página	11/22	
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 Planificación y Ordenación Urbanística

El cómputo de las reservas dotacionales del PPO se justifican en base a lo establecido en el artículo 61 de la LISTA, en el artículo 82 de su Reglamento y en lo recogido en el PGOU2011 de Málaga, y se indican en el siguiente cuadro resumen comparativo:

Dotaciones	LISTA y Reglamento	Determinaciones del PGOU	PPO presentado
Espacios libres públicos + Equipamiento social	14% de la superficie del sector = 67.870,82m <sup>2</sup> s	85.000m <sup>2</sup> s	85.000,01m <sup>2</sup> s
Equipamiento social	4% de la superficie del sector = 19.391,66m <sup>2</sup> s	19.612,02m <sup>2</sup> s	19.612,02m <sup>2</sup> s
Nº mínimo de aparcamientos de uso público	0,5 plazas/100m <sup>2</sup> t = 848	0,5-1 plaza/100m <sup>2</sup> t = entre 848 y 1697 plazas	858 plazas
Nº mínimo de aparcamientos públicos movilidad reducida	2,5% de plazas de uso público= 21		27 plazas > 2,5%
Plantación o conservación de un árbol	1 árbol/ 100m <sup>2</sup> t = 1.697	1.697	2.452

### 3.6.1 EN RELACIÓN A LAS ZONAS VERDES

12

Las zonas verdes previstas se han proyectado como espacios de transición entre los núcleos residenciales y el desarrollo urbanístico productivo propuesto. Se realiza una distribución de las zonas verdes del sector, de forma que todas cumplan con los condicionantes establecidos para los jardines en el Reglamento de la LISTA:

- el ancho de la zona verde ZV-3 de la zona sur alcanza una anchura de 60 metros, en cumplimiento del criterio vinculante de la ficha del PGOU.
- el anillo verde propuesto es de mayor dimensión en su zona sur para poder cumplir con el objetivo de mejora del impacto visual y ambiental del parque empresarial sobre el núcleo urbano residencial de Churriana.
- las parcelas de Espacio Libres cumplen con lo establecido en el artículo 82.7 del Reglamento de la LISTA, ya que permiten inscribir en ella un diámetro de 30m al efecto de poder ser computadas como Jardín.

En el apartado 3.7.11 de la Memoria se enumeran los objetivos del programa de reforestación del PPO, proponiéndose en la zona más próxima al cauce del arroyo innominado una densidad de plantación de 150ud/ha y en el anillo verde alrededor de la trama viaria una densidad de plantación de 450ud/ha.

Se incorpora la justificación explícita de la plantación o conservación de al menos un árbol/100m<sup>2</sup>t en el ámbito del sector, según lo establecido en el art.82.6.c) del Reglamento de la LISTA.



<b>Código Seguro De Verificación</b>	r9HtyPw0yYJ30/FyL+VRpg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	12/09/2024 15:06:44	
<b>Observaciones</b>	Marta González Coca	Firmado	12/09/2024 10:58:39	
<b>Uri De Verificación</b>	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/r9HtyPw0yYJ30/FyL+VRpg==			
<b>Normativa</b>	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 Planificación y Ordenación Urbanística

### 3.6.2. EQUIPAMIENTO (SIPS)

En relación con el equipamiento social, se mantiene en la posición de la propuesta por la ordenación pormenorizada indicativa de la ficha del PGOU2011 de Málaga tal y como se establece entre los objetivos, criterios y directrices vinculantes de la misma.

Se cumple con la reserva de suelo para equipamientos prevista en el art.82.6. del Reglamento de Planeamiento y en el PGOU2011 de Málaga, en metros cuadrados de superficie.

### 3.7. ORDENACION VIARIA Y APARCAMIENTOS

Las necesidades de aparcamiento según el art 6.7.3 del PGOU, anejas a la red viaria, se establecen en 0,5-1 plaza/100m<sup>2</sup>t lo que equivale a una horquilla de entre 848 y 1697 plazas de aparcamiento. Se reservan 858 plazas para aparcamiento, dentro de la horquilla mínima exigida para una superficie de techo de 169.667,04m<sup>2</sup>t.El documento incluye la reserva y ubicación de plazas para personas con movilidad reducida.

Dotaciones	LISTA y Reglamento	Determinaciones del PGOU	PPO presentado
Nº mínimo de aparcamientos de uso público	0,5 plaza/100m <sup>2</sup> t = 848 plazas	0,5-1 plaza/100m <sup>2</sup> t = entre 848 y 1697 plazas	858 plazas
Nº mínimo de aparcamientos públicos movilidad reducida	2,5% de plazas de uso público= 21 plazas		27 plazas
Nº mínimo de aparcamientos en el interior de las parcelas	0,5 plaza/100m <sup>2</sup> t = 848 plazas	1,5 plaza/100m <sup>2</sup> t = 2545 plazas	2892
Nº mínimo de aparcamientos por usos		Logístico 1/100m <sup>2</sup> t = 796	2892
		Empresarial 3/100m <sup>2</sup> t =1683	
		Comercial 1/50m <sup>2</sup> t = 813	
		<b>TOTAL = 2649,05</b>	<b>TOTAL = 3741</b>

13

Se incluye en el apartado 3.7.1 de la Memoria del PPO la reserva del número mínimo de aparcamientos a localizar en el interior de las parcelas en suelo urbanizable, atendiéndose a lo establecido en la Sección 8. *Condiciones específicas de la edificación de uso productivo* del PGOU2011 de Málaga, como normativa general.



<b>Código Seguro De Verificación</b>	r9HtyPw0yYJ30/FyL+VRpg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	12/09/2024 15:06:44
	Marta González Coca	Firmado	12/09/2024 10:58:39
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	13/22
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/r9HtyPw0yYJ30/FyL+VRpg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/r9HtyPw0yYJ30/FyL+VRpg==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		







APARCAMIENTOS EN PARCELA	
PARCELA	DOTACION PLAZAS MINIMA EN INTERIOR DE PARCELA
P-1	554 plazas
P-2	464 plazas
P-3	495 plazas
P-4	1069 plazas
P-5	212 plazas
EQ	98 plazas
<b>TOTAL</b>	<b>2892 plazas</b>

APARCAMIENTOS EN VIARIO			
VIAL	APARCAMIENTOS EN LINEA	APARCAMIENTOS ADAPTADOS	TOTAL
VIAL 1	162 plazas	6 plazas	168 plazas
VIAL 2	124 plazas	4 plazas	128 plazas
VIAL 3	200 plazas	6 plazas	206 plazas
VIAL 4	0 plazas	0 plazas	0 plazas
VIAL 5	83 plazas	4 plazas	87 plazas
VIAL 6	178 plazas	5 plazas	183 plazas
VIAL 7	0 plazas	0 plazas	0 plazas
VIAL 8	50 plazas	0 plazas	50 plazas
VIAL 9	34 plazas	2 plazas	36 plazas
VIAL 10	0 plazas	0 plazas	0 plazas

### 3.8. ORDENANZAS GENERALES

Se recogen unas ordenanzas reguladoras de carácter general remitidas al articulado de las Normas Generales de Edificación del PGOU vigente y se incluye en las ordenanzas de carácter general todos los condicionantes que se exponen en el Informe Ambiental Estratégico.

### 3.9. ORDENANZAS PARTICULARES

Se redactan ordenanzas particulares por usos en el PPO para que puedan ser utilizadas en cualquiera de las parcelas del ámbito.

14

#### 3.11.1 ORDENANZA DE USO PRODUCTIVO LOGISTICO (PARCELAS P3 y P4)

A continuación, se realiza un cuadro comparativo de los parámetros de edificación de la presente ordenanza con respecto a los establecidos para ese uso en el PGOU2011 de Málaga:

	PGOU <u>Subzona Productivo 4</u>	PPO presentado <u>Logístico</u>
Parcela mínima	>1000m <sup>2</sup>	30.000m <sup>2</sup>
Altura Máxima	15m / 20m justificadamente	20m
Número de planta	No se fija	PB
Edificabilidad neta	0,70m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	0,6004m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Ocupación	100%PB 40%PA	0,60% PB
Separación a linderos públicos y privados	A linderos públicos y privados >5m	A linderos públicos 10m



Código Seguro De Verificación	r9HtyPw0yYJ30/FyL+VRpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	12/09/2024 15:06:44
Observaciones	Marta González Coca	Firmado	12/09/2024 10:58:39
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/r9HtyPw0yYJ30/FyL+VRpg==	Página	14/22
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 Planificación y Ordenación Urbanística

Esta ordenanza del uso Productivo logístico establece como parcela mínima la resultante de la ejecución del planeamiento generando macro-parcelas. Se dota, a su vez, de la posibilidad de completar su programa con el desglose de unos usos complementarios en unos porcentajes máximos, cumpliendo así con lo establecido en la ficha de parámetros urbanísticos.

Los porcentajes máximos de implantación de los distintos usos complementarios en esta ordenanza quedan como sigue:

PARCELA	EDIFICABILIDAD	USOS	EDIF. USO	%
P-3	39.620,21 m <sup>2</sup> t	LOGISTICO	25.394,79 m <sup>2</sup> t	64,10%
		COMERCIAL	7.297,27 m <sup>2</sup> t	18,42%
		EMPRESARIAL	6.928,15 m <sup>2</sup> t	17,49%
		TOTAL	39.620,21 m <sup>2</sup> t	100,00%
P-4	85.544,72 m <sup>2</sup> t	LOGISTICO	54.234,17 m <sup>2</sup> t	63,40%
		COMERCIAL	16.061,45 m <sup>2</sup> t	18,78%
		EMPRESARIAL	15.249,10 m <sup>2</sup> t	17,83%
		TOTAL	85.544,72 m <sup>2</sup> t	100,00%

Se refleja en la presente ordenanza la posibilidad de fraccionamiento de las parcelas en parcelas de menor tamaño de mínimo 30.000m<sup>2</sup>, con la obligatoriedad de redactar un Estudio de Detalle que defina la estructura viaria pública interna acorde y la ordenación de volúmenes de las parcelas resultantes.

15

Se justifica el aumento de altura máxima edificable de 20m propuesto, por razones de uso productivo destinado a centros logísticos de operadores.

### 3.11.2 ORDENANZA DE USO EMPRESARIAL (PARCELAS P1 y P2)

Los tipos edificatorias de esta ordenanza se asimilan a los de las ordenanzas de la zona, en este caso a la ordenanza CJ-2 (propuesta como indicativa en la ficha de parámetros urbanísticos del sector del PGOU2011 de Málaga).

A continuación, se realiza un cuadro comparativo de los parámetros de edificación de la presente ordenanza con respecto a los establecidos para ese uso en el PGOU2011 de Málaga:



Código Seguro De Verificación	r9HtyPw0yYJ30/FyL+VRpg==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Marta González Coca	Firmado	12/09/2024 15:06:44
Observaciones			Firmado	12/09/2024 10:58:39
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/r9HtyPw0yYJ30/FyL+VRpg==		Página	15/22
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 Planificación y Ordenación Urbanística

	PGOU <b>Subzona Productivo 5 (CJ-2)</b>	PPO presentado <b>Empresarial</b>
Parcela mínima	>300m <sup>2</sup>	Mínimo 3.000m <sup>2</sup> con diámetro de 20m
Altura Máxima	13,60m	15m
Número de plantas	PB+3	PB+2
Edificabilidad neta	0,83m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	0,8955m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Ocupación	45%	60%
Separación a linderos públicos y privados	A linderos laterales >3m A alineación oficial > 5m si es viario local >10 si es Sistema General o viario estructurante	Mínimo de 10m a linderos públicos y privados

El apartado de usos compatibles o alternativos del uso pormenorizado de la parcela se remite a la normativa de usos del PGOU vigente en su Título XII.

El parámetro de ocupación máxima, la edificabilidad neta de la parcela y la altura propuestos son superiores a lo establecido para la ordenanza CJ-2 propuesta por la ficha del PGOU2011. Este pequeño aumento se entiende justificado por la singularidad de los edificios, teniendo en cuenta su componente publicitaria o expositiva y su condición de configurar tramos importantes de fachada urbana, que cuidará en el diseño y materiales empleados, el tratamiento de su volumen y fachadas, en un proyecto que habrá de incluir la jardinería de los espacios libres circundantes.

16

### 3.11.3 ORDENANZA USO COMERCIAL (PARCELA P5)

A continuación se realiza un cuadro comparativo de los parámetros de edificación de la presente ordenanza con respecto a los establecidos para ese uso en el PGOU2011 de Málaga:

	PGOU <b>Zona Comercial</b>	PPO presentado <b>Comercial</b>
Parcela mínima	>400m <sup>2</sup> 15m de diámetro Fachada 10m	>450m <sup>2</sup> 15m de diámetro Fachada 15m
Altura Maxima	9m	9m
Número de plantas	PB+1	PB+1
Edificabilidad neta	1m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	0,5984m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Ocupación	70%	70% PB y 50% PA
Separación a linderos públicos y privados	A linderos públicos >5m A linderos privados >5m	A linderos públicos >5m A linderos privados >adosado



Código Seguro De Verificación	r9HtyPw0yYJ30/FyL+VRpg==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Marta González Coca	Firmado	12/09/2024 15:06:44
Observaciones			Firmado	12/09/2024 10:58:39
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/r9HtyPw0yYJ30/FyL+VRpg==			
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 Planificación y Ordenación Urbanística

El apartado de usos compatibles o alternativos del uso pormenorizado de la parcela se remite a la normativa de usos del PGOU vigente en su Título XII.

### 3.10. MEMORIA ECONÓMICA

Se presenta el Estudio Económico-Financiero y el informe de sostenibilidad económica conforme a lo establecido en el artículo 62.1.a) de la LISTA, así como justificación de la viabilidad económica de la operación, donde se considera aceptable la viabilidad económica financiera de la ordenación propuesta.

### 3.11. URBANIZACIÓN. INFRAESTRUCTURA. PLAN DE ETAPAS. CARGAS EXTERNAS.

En lo referente a este apartado se estará a lo recogido en el informe del Servicio de Urbanización de este Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística.

### 3.12. INCIDENCIA NORMATIVA SECTORIAL

#### I. AGUAS

En lo referente a este apartado se estará a lo recogido en el informe del Servicio de Urbanización de este Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística.

**De cara a la aprobación definitiva, deberá solicitarse informe a la Empresa Municipal de Aguas S.A. EMASA** al objeto de la justificación de la disponibilidad de recursos hídricos. Una vez que informe EMASA deberá darse traslado a la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía azul a los efectos oportunos.

17

#### II. DOMINIO PÚBLICO HIDRAULICO

Según se especifica en la ficha de características el sector, existe afección hidráulica debido a la presencia de un Arroyo Innominado y del Arroyo Ciriano-Bienquerido que discurre embobado por el ámbito del sector.

En relación a ambos se tendrá en cuenta lo requerido en el apartado 2.1.2 de este informe, **debiendo darse traslado a la Delegación territorial en Málaga de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural para la emisión del informe preceptivo, de cara a la aprobación definitiva del expediente.**

#### III. SERVIDUMBRES AERONAUTICAS

A la vista de plano I.5.6.2 del PGOU de Afecciones y Protecciones y lo establecido en la ficha de parámetros del sector, se observa que el ámbito del Plan Parcial se encuentra afectado por servidumbre aeronáutica al ser un suelo afectado por la huella acústica del aeropuerto, **el instrumento urbanístico de desarrollo debe remitirse al Ministerio de**



<b>Código Seguro De Verificación</b>	r9HtyPw0yYJ30/FyL+VRpg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	12/09/2024 15:06:44	
	Marta González Coca	Firmado	12/09/2024 10:58:39	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	17/22	
<b>Uri De Verificación</b>	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/r9HtyPw0yYJ30/FyL+VRpg==			
<b>Normativa</b>	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 Planificación y Ordenación Urbanística

**Aviación civil para la emisión del preceptivo informe vinculante**, en aplicación de lo previsto en el Decreto 369/2023, de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea.

Se presenta separata de SEPARATA 9.6 (Afecciones de servidumbres aeronáuticas) que incluye planimetría sin actualizar. **En esta separata se incluye la documentación necesaria a efectos de su envío a la Dirección General de Aviación Civil para la solicitud del pertinente informe sectorial.**

Todas las remisiones **referidas al Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres aeronáuticas, están referidas al mencionado Decreto 369/2023**, de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea.

#### IV. **CONTAMINACIÓN ACÚSTICA**

En cumplimiento de la ficha urbanística del sector en el PGOU2011 de Málaga, **se aporta un Estudio Acústico**, cuyas medidas propuestas o correctoras deberán incorporarse a las ordenanzas de edificación y urbanización correspondientes.

**Se incluye un plano con la Zonificación Acústica (Plano P2.12 "Zonificación Acústica" del PGOU vigente 2011)** en cumplimiento del Real Decreto 1367/2007 de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

18

#### V. **TELECOMUNICACIONES**

El documento del PPO **deberá ser informado por la Subdirección General de Redes y Operadores de Telecomunicación del Ministerio de Industria, Energía y Turismo.**

#### VI. **SALUD**

Según se expresa en la Ley 16/11 de 23 de diciembre, de Salud de Andalucía la evaluación de impacto en la salud tiene por objeto valorar los posibles efectos directos o indirectos sobre la salud de la población de los planes, programas, obras o actividades recogidos en el art. 56 de la citada Ley y señalar las medidas necesarias para eliminar o reducir hasta límites razonables los efectos negativos y reforzar los efectos positivos.

Dicho artículo 56 en su apartado b) de la Ley recoge que se someterán a informe de evaluación del impacto en salud los instrumentos de planeamiento urbanístico siguientes:

*"1º) Instrumentos de planeamiento general así como sus innovaciones.*



Código Seguro De Verificación	r9HtyPw0yYJ30/FyL+VRpg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	12/09/2024 15:06:44
	Marta González Coca	Firmado	12/09/2024 10:58:39
Observaciones		Página	18/22
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/r9HtyPw0yYJ30/FyL+VRpg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/r9HtyPw0yYJ30/FyL+VRpg==</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 Planificación y Ordenación Urbanística

2º) Aquellos instrumentos de desarrollo que afecten a áreas urbanas socialmente desfavorecidas o que tengan incidencia en la salud humana. Los criterios para su identificación serán establecidos reglamentariamente.”

Se presenta la Memoria resumen de la actuación conforme al artículo 13.3. Decreto 169/2014, al objeto de trasladar la Consulta Previa a la Delegación Territorial de la Consejería de Salud y Familias, para que se pronuncie sobre si el PPO del sector SUS-CH.6 “La Loma” del PGOU2011 que aquí se informa, deberá ser sometido a la Evaluación de Impacto en la Salud, según la legislación en materia de Salud en la Comunidad Autónoma Andaluza.

Se recibe informe de fecha 15/03/2023 Consejería de Salud y Consumo - Delegación Territorial en Málaga en el Se le comunica que **NO puede eximirse a este instrumento de planeamiento urbanístico de someterse a evaluación de impacto en salud** ya que, de acuerdo con la redacción del Decreto Ley 2/2020, de 9 de marzo, de mejora y simplificación de la regulación para el fomento de la actividad productiva de Andalucía, así como con la cercanía de zonas residenciales y suelo sanitario/ asistencial, concretamente alrededor de 1000m de la zona de actuación.



**Se presenta como Separata nº9 la Valoración del Impacto en la Salud del documento del PPO que deberá ser informada por la Consejería de Salud y Consumo de la Junta de Andalucía, tras la aprobación inicial del mismo.**

**VII. CARRETERAS**

En lo referente a este apartado se estará a lo recogido en el informe del Servicio de Urbanización de este Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística en relación a la estructura viaria y a las afecciones sectoriales en materia de Carreteras del sector.

En relación a la Carretera autonómica A-7051 que atraviesa el sector, 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



<b>Código Seguro De Verificación</b>	r9HtyPw0yYJ30/FyL+VRpg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	12/09/2024 15:06:44
<b>Observaciones</b>	Marta González Coca	Firmado	12/09/2024 10:58:39
<b>Uri De Verificación</b>	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/r9HtyPw0yYJ30/FyL+VRpg==		
<b>Normativa</b>	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 Planificación y Ordenación Urbanística

completa de todo el ámbito y sistemas generales SG-CH.6 y SGIT-CH.5.

### VIII. ARQUEOLOGIA

Se recibe informe del Servicio de Conservación y Arqueología de esta Gerencia de fecha 01 de junio de 2021 en el que se enuncia que, aunque el sector no está incluido en ninguna de las zonas de protección arqueológica del PGOU2011 de Málaga, en base a la cercanía a otros yacimientos como el nº082 “El Pizarrillo” y a la resolución emitida por la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico de 07 de mayo de 2021, se adopta como medida cautelar la realización de:

*“una Actividad Arqueológica Preventiva, consistente en un control Arqueológico de Movimientos de Tierra, en toda la superficie afectada por el desarrollo del sector del PGOU durante sus fases de urbanización, intensificándose en las zonas próximas a los yacimientos arqueológicos como el “El Pizarrillo”.*

*Dicha actividad arqueológica deberá ser autorizada previamente por esta Delegación Territorial y realizadas por técnico competente (arqueólogo/a), de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 168/2033, de 17 de junio por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas (BOJA, nº.134, de 15 de julio de 2003).*

*El resultado de la actividad arqueológica determinará, en su caso, la autorización del proyecto, la aplicación de nuevas medidas cautelares para la ejecución del mismo, la propuesta de su modificación o bien, incluso, pudiera derivarse informe desfavorable definitivo para alguna de las infraestructuras.”*

20

Asimismo, en el caso de que los resultados sean positivos (aparición de restos arqueológicos “in situ”) deberán realizarse otro tipo de actividades (sondeos, excavación en extensión, etc.), centradas en los sectores donde se produzcan los hallazgos arqueológicos, y adoptarse las medidas necesarias para la protección y conservación de los restos, así como las medidas correctoras que procedan en este sentido para la propia obra.

Todas las nuevas actividades arqueológicas que se lleven a cabo con motivo del presente proyecto, deberán ser autorizadas, previamente, por esta Delegación Territorial y realizadas por técnico competente (arqueólogo/a). Para ello, será preceptivo la elaboración del proyecto de la correspondiente actividad que acompañará la solicitud de la misma.”

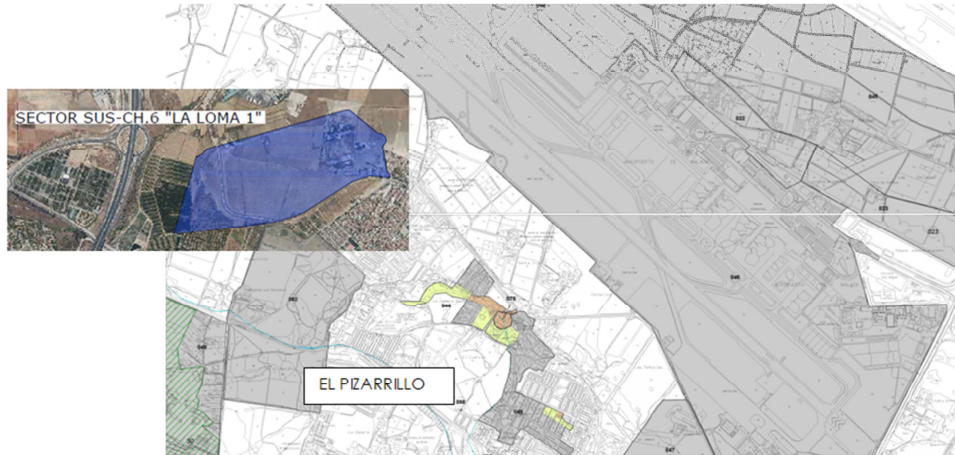
Todos estos condicionantes quedan recogidos en el apartado 2.7.3. de la Memoria del PPO presentado incluyéndose, estos condicionantes en la normativa general en un apartado junto con los condicionantes del Informe Ambiental Estratégico\_(Expte. EA/MA/06/21).



<b>Código Seguro De Verificación</b>	r9HtyPw0yYJ30/FyL+VRpg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	12/09/2024 15:06:44
	Marta González Coca	Firmado	12/09/2024 10:58:39
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	20/22
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/r9HtyPw0yYJ30/FyL+VRpg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/r9HtyPw0yYJ30/FyL+VRpg==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		







#### IX. NORMAS DE ACCESIBILIDAD

En el Anexo 9.3. se aportan las fichas justificativas del cumplimiento del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

#### X. ESTUDIO DE ARBOLADO

Se presenta como Anexo 9.4. un Estudio del arbolado donde se comprueba que en el ámbito del sector existe una rica vegetación, consistente en árboles, algunos de gran porte, como palmeras, acacias, sauces, higueras, pinos, olivos, cipreses y ficus.

Según lo establecido en el artículo 15 de la Ordenanza de promoción y conservación de zonas verdes la tala de árboles o la supresión de jardines privados queda sujeta a la previa autorización de Servicio de Parques y Jardines por lo que se presenta el plano 14.1. de proyecto donde se reflejan todos los árboles y plantas con expresión de su especie existentes en la parcela.

**Deberá recabarse informe del Servicio de Parques y Jardines del Ayuntamiento de Málaga.**

#### 4. PROPUESTA

En base a lo anteriormente expuesto en este informe se propone:

- I. **Aprobar Inicialmente el Plan Parcial de Ordenación** en base a la documentación de Memoria, planos, resumen Ejecutivo y Anexos con fecha de entrada el **07/08/2024**.



Código Seguro De Verificación	r9HtyPw0yYJ30/FyL+VRpg==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Marta González Coca	Firmado	12/09/2024 15:06:44
Observaciones			Firmado	12/09/2024 10:58:39
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/r9HtyPw0yYJ30/FyL+VRpg==		Página	21/22
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			





- II. Dar traslado a efectos de solicitud de informe sectorial a:
- Dirección General de Aviación Civil para su informe.
  - Delegación territorial en Málaga de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural.
  - Dirección General de Carreteras del Ministerio de transportes, Movilidad y Agenda Urbana y al Servicio de Carreteras de Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Málaga
  - Delegación Territorial de Salud y Consumo de Málaga.
  - Delegación Territorial de Cultura y Patrimonio Histórico de la Junta de Andalucía.
  - Subdirección General de Redes y Operadores de Telecomunicación del Ministerio de Industria, Energía y Turismo.
  - Empresa Municipal de Aguas S.A. EMASA.
  - Servicio de Parques y Jardines del Ayuntamiento de Málaga.
- III. Dar **traslado de este informe al interesado** junto con los informes del Servicio de Urbanización e infraestructuras y la sección de Información geográfica, Cartografía y Topografía, para su conocimiento y efectos oportunos.

**La arquitecta municipal**  
Fdo.: Marta González Coca

**El Jefe del Servicio de Planificación**  
Fdo.: Carlos Lanzat Díaz

22



Código Seguro De Verificación	r9HtyPw0yYJ30/FyL+VRpg==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Marta González Coca	Firmado	12/09/2024 15:06:44
Observaciones			Firmado	12/09/2024 10:58:39
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/r9HtyPw0yYJ30/FyL+VRpg==		Página	22/22
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

