



Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio de Urbanización e Infraestructuras

ESPACIO PARA EL SELLO DE REGISTRO:

Ref.: I-Avance PP SUS-G.4 "Huertecilla-Tarajal "_Infraestructuras
Expediente: PL 12/2024
Promotor: BACARDI ESPAÑA, S.A
Representante: Francisco Jiménez Belmonte.
Situación: SUS-G.4 Huertecilla-Tarajal (PGOU-11)
Junta de Distrito: N° 8 Churrana
Asunto: Informe al Documento de Avance del PPO

ANTECEDENTES

Ha tenido entrada por SIR, documento firmado por D. Francisco Jiménez Belmonte, como representante de la sociedad PLAN PARCIAL SUSG4 S.L., la cual ha suscrito con BACARDI ESPAÑA S.A., propietaria de los terrenos incluidos en el ámbito SUS.G-4 "Huertecilla-Tarajal" del PGOU de Málaga, un contrato de promesa de compraventa y autorización para la tramitación de los expedientes relativos a dicho sector de planeamiento.

Al escrito se adjunta Documento Inicial Estratégico y Avance del Plan Parcial de Ordenación, de conformidad con lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA), solicitando que dichos documentos sean tramitados, para emisión del Documento de Alcance ambiental y, a los efectos administrativos preparatorios de la elaboración del instrumento de ordenación urbanística, según lo establecido en el artículo 77 de la LISTA y 101 de su Reglamento.

Por este Servicio, fue solicitado vía email, plano topográfico georreferenciado en sistema oficial UTM-ETRS89, así como resto de planimetría en formato digital editable, remitiéndose enlace para descarga de dicha documentación, que ha sido incluida en su expediente digital.

Asimismo, fue solicitado al Negociado de Cartografía y Topografía de este Departamento, comprobación de la base topográfica empleada en el expediente en trámite, a fin de verificar su adecuación al sistema de referencia oficial y comprobar la delimitación del ámbito, superficies, elementos y referencias, necesarios para el correcto desarrollo del planeamiento.

Por dicho Negociado ha sido emitido Informe TOP 0019/2024 en respuesta a la petición formulada.

INFORME

En el marco de la legislación urbanística vigente, Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA, el ámbito de suelo urbanizable sectorizado SUS-G.4, según lo dispuesto en la DT 1ª de la Ley, podrá desarrollarse conforme a las determinaciones contenidas en el planeamiento general vigente, conforme al régimen establecido para la promoción de las actuaciones de transformación urbanística (ATU) de nueva urbanización, considerando que la misma se encuentra delimitada.

Asimismo, según lo regulado en el artículo 77 de la Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), el Documento de Avance, que resulta preceptivo en los instrumentos de ordenación que deben someterse a Evaluación Ambiental Estratégica (EAE), tiene la consideración de Borrador del Plan a los efectos del procedimiento ambiental correspondiente.

Código Seguro De Verificación	b2eDqhTmI6Rc6a4gWjQbWg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Silvana María Molina Rico	Firmado	15/04/2024 12:24:16
	María Amparo García Cruz	Firmado	15/04/2024 11:51:37
Observaciones		Página	1/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/b2eDqhTmI6Rc6a4gWjQbWg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





El propósito de un Avance es describir y justificar el **objeto**, el **ámbito de actuación**, las principales **afecciones territoriales, ambientales y sectoriales**, así como los **criterios generales para la ordenación**, con un **estudio de alternativas**, que resulten técnica y ambientalmente viables, aspectos en los que se centra el contenido del presente Informe.

1. Respecto al objeto del instrumento de ordenación

La documentación presentada se compone de una Memoria de 20 páginas y 6 Planos divididos en diversas Hojas, mediante la que se viene a justificar el objeto y procedencia del desarrollo urbanístico, para cumplir con las previsiones del PGOU de Málaga, que determina el destino preferente de dichos suelos a acoger actividades empresariales y productivas, compatibles con el uso terciario, todo ello incentivado por la ubicación del sector en proximidad con el Aeropuerto y con otras infraestructuras viarias y de transporte.

El Avance detalla las determinaciones del planeamiento general vigente, con transcripción de los criterios de ordenación detallada, vinculantes e indicativos, cargas urbanísticas complementarias, condiciones de gestión y afecciones, establecidos en la ficha, al objeto de poder definir la ordenación y plantear las diferentes alternativas.

2. Respecto a la delimitación del sector

Figura en la Memoria del documento el ajuste de las cifras correspondientes a la ordenación del sector conforme a la superficie real medida, adjuntándose un cuadro resumen por usos, según el cual se ha cuantificado un área de 500.953,00 m²s. Dicha superficie difiere de la recogida en la ficha urbanística del PGOU, en la que se delimitan 510.484,24 m²s.

Al respecto, el Negociado de Topografía ha informado que la delimitación y superficies grafiadas son correctas, salvo ligeros ajustes a subsanar en zona de servidumbre del DPH del Arroyo Pocapringue.

Conforme a lo regulado en el art. 2.3.8.10 de la normativa urbanística del PGOU, en el documento de Avance no se incorporan superficies colindantes que impliquen ningún incremento superior al 0,5%, considerándose admisible la diferencia detectada entre la superficie computada y la delimitación del PGOU.

No obstante, en el documento que se someta a Aprobación Inicial, deberán ser justificadas tales diferencias en base a la necesidad de adaptar el ámbito a la realidad física, límites parcelarios y ordenación urbanística de los suelos contenidos en la actuación y colindantes a la misma, de acuerdo con lo regulado en el art.78.2. b del Reglamento de la LISTA.

3. Respecto a la descripción del ámbito de actuación

El sector se encuentra dividido en tres zonas, dos de ellas situadas al este y al oeste de la reserva viaria establecida en el PGOU para materializar el futuro trazado del SGIT Distribuidor Oeste Metropolitano; y una tercera, de menor superficie, ubicada al norte del SG Ferroviario de alta prestación, conexión exterior Málaga-Córdoba.

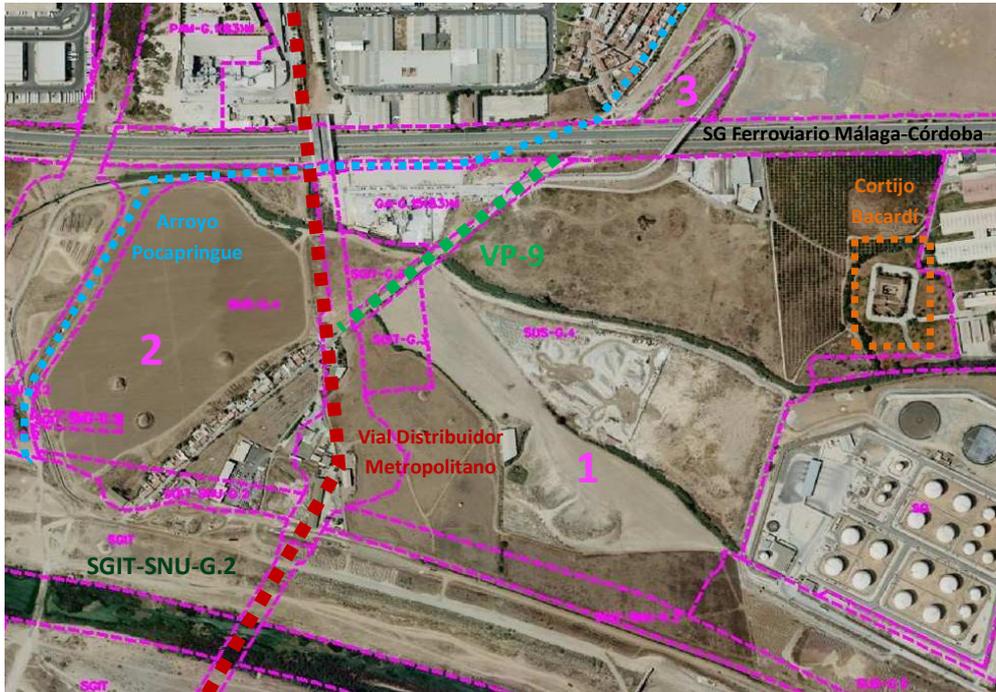
El PGOU delimitó el ámbito excluyendo los terrenos pertenecientes al DPH y zona de servidumbre del Arroyo Pocapringue, afluente por M.I. del Río Guadalhorce, que actualmente se encuentra encauzado hasta su desembocadura y que discurre por el noroeste del sector. El Plan General consideró también el trazado de la Vía Pecuaría VP-9, Vereda de Ardales a Málaga, en relación al sector.

Código Seguro De Verificación	b2eDqhTmI6Rc6a4gWjQbWg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Silvana Maria Molina Rico	Firmado	15/04/2024 12:24:16
	María Amparo García Cruz	Firmado	15/04/2024 11:51:37
Observaciones		Página	2/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/b2eDqhTmI6Rc6a4gWjQbWg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





La documentación que se informa recoge adecuadamente la descripción del ámbito de actuación, completándose ésta en el Documento Inicial Estratégico (DIE) con reseña a los usos actualmente existentes y a sus características generales: geológicas, geomorfológicas, hidrológicas, climatológicas, ambientales, socioeconómicas y patrimoniales. También se incluye un esquema de la estructura urbana relativo a la red viaria, futuras conexiones y accesos al sector.



Delimitación, localización y ámbitos del SUS-G.4.

4. Respecto a las afecciones territoriales

Se recogen adecuadamente las principales afecciones territoriales, habiéndose incorporado, tanto al documento de Avance como al DIE, extracto del Plano de Ordenación del POTAUM y síntesis de las principales determinaciones que afectan al ámbito y que también fueron integradas en el documento de Revisión del PGOU:

- Red ferroviaria:
 - Conexión exterior de alta prestación Málaga-Córdoba
 - Conexión Red Cercanías C2 (corredor Málaga-Álora). Desdoblamiento
- Red viaria:
 - Conexiones exteriores: Autovía del Mediterráneo A-7, E-15
 - Conexiones metropolitanas:

Código Seguro De Verificación	b2eDqhTmI6Rc6a4gWjQbWg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Silvana María Molina Rico	Firmado	15/04/2024 12:24:16
Observaciones	María Amparo García Cruz	Firmado	15/04/2024 11:51:37
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/b2eDqhTmI6Rc6a4gWjQbWg==		
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

- Eje radial Puerto de Málaga-Vial Distribuidor (a.2)
- Eje transversal Distribuidor Oeste Metropolitano (b.2)
- Equipamientos:
 - SGIT-G.3 Equipamiento del Distribuidor Oeste Metropolitano (EQ-10)
- Sistema de espacios libres metropolitanos:
 - No se hace mención al PM.1 Parque de la desembocadura del Guadalhorce (SGIT-SNU-G.2), que se corresponde con el ámbito comprendido entre la desembocadura del río Guadalhorce y el sistema viario de conexión transversal del "Distribuidor Oeste Metropolitano", y longitudinalmente, entre el Aeropuerto y el Eje radial viario a.2.

5. Respecto a las afecciones sectoriales

Han sido analizadas las principales afecciones relacionadas en la ficha urbanística del sector, las cuales son descritas en el apartado 5.3 de la Memoria del Avance y, de manera más detallada, en el DIE, agrupadas según su tipología.

Hidráulicas

Se recoge la pertenencia del ámbito a la cuenca del río Guadalhorce y su ubicación con respecto a la red hidrográfica. Se concreta que el sector se sitúa en margen izquierda de dicho río y del arroyo Pocapringue, afluente del anterior. El DIE expone:

- Por distancia, no se prevé afección al DPH de ninguno de los dos cauces.
- Se recoge la pertenencia de los terrenos a las zonas inundables del Guadalhorce y, en menor medida, a su zona de flujo preferente, según la información consultada en los mapas de riesgo de inundación de la cuenca en el SNCZI.
- Se estima que la sección de encauzamiento del arroyo Pocapringue no cuenta con suficiente capacidad hidráulica para la avenida ordinaria y extraordinaria, resultando que, al norte del SG ferroviario, parte del caudal drena hacia la llanura de inundación a través de dos obras de paso bajo las vías, que desaguan directamente sobre el ámbito.
- Se deberán prever medidas correctoras

Aeronáuticas

Se realizan justificaciones relativas a las restricciones impuestas por las servidumbres aeronáuticas vigentes y de desarrollo previsible del Plan Director del Aeropuerto.

Acústicas

Se mencionan aquellas motivadas por la huella acústica del Aeropuerto y se recogen los objetivos de calidad acústica del ámbito, para Áreas de Tipo B "Industrial".

Viarías

Se alude a la colindancia del sector con la autovía estatal A-7 y con Sistemas Generales viarios de interés territorial previstos por el POTAMU, de titularidad autonómica, justificándose que el PGOU ya delimitó el ámbito respetando las determinaciones de la legislación de carreteras aplicable.

Código Seguro De Verificación	b2eDqhTmI6Rc6a4gWjQbWg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Silvana María Molina Rico	Firmado	15/04/2024 12:24:16
Observaciones	María Amparo García Cruz	Firmado	15/04/2024 11:51:37
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/b2eDqhTmI6Rc6a4gWjQbWg==	Página	4/7
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





6. Respecto a las afecciones ambientales

En el Avance y DIE que lo acompaña, se concluye que el sector carece de especiales valores naturales, dado su alto grado de antropización, la ausencia de hábitats de interés y de especies a priori protegidas, así como su escaso valor paisajístico intrínseco. No obstante, en el DIE se destacan como aspectos a tener en consideración:

- Probable presencia de suelos contaminados, dada la evolución histórica de desarrollo industrial del sector y de su entorno circundante.
- Valor etnológico del Cortijo Bacardí y de la antigua Azucarera del Tarajal, ésta última fuera del ámbito de estudio, cuya torre podría actuar como elemento destacable a respetar, advirtiéndose sobre la necesidad de no generar edificaciones o infraestructuras que produzcan su ocultación.

7. Respecto a los criterios de ordenación

En el documento de Avance se plasman los siguientes objetivos generales:

- Implantación del uso logístico como mayoritario, en parcelas de gran tamaño que el mercado está demandando actualmente.
- Delimitación de una parcela de dimensiones aproximadas a los 98.000 m², con posible destino a "Puerto seco", espacio logístico para soporte al Puerto marítimo en las operaciones de transporte.
- Mantenimiento del viario estructurante previsto por el PGOU
- Reducción del viario local con objeto de reducir las cargas urbanísticas para desarrollo del sector.
- Implantación de una parcela para instalación de suministro de carburante (ISC) y uso comercial
- Formación de una fachada al Aeropuerto, con concentración de usos empresariales
- Delimitación de parcela para uso de equipamiento privado, alrededor del antiguo Cortijo Bacardí, con destino a centro de convenciones, hostelero, hotelero y oficinas.
- Generación de parcelas residenciales al norte del corredor ferroviario, para posible realojo de los titulares de derechos y ocupantes legales de los inmuebles situados junto a la carretera de Los Chopos.
- Creación de parcelas con destino a aparcamiento de camiones, anejas a la red viaria
- Delimitación de dos unidades de ejecución UE-1 Este y UE-2 Oeste para su gestión

8. Respecto al Estudio de Alternativas

Se proponen como Alternativas:

- Alternativa 0: No desarrollo del sector
- Alternativa 1: Desarrollo de la propuesta de ordenación recogida por el PGOU 2011
- Alternativa 2: Ordenación con uso mayoritariamente logístico y parcelas de tamaño medio
- Alternativa 3: Ordenación con uso mayoritariamente logístico y parcelas de gran tamaño

Se expone que la Alternativa 1, establecida con carácter indicativo en el PGOU vigente es viable técnica y ambientalmente, pero que su viabilidad económica resulta cuestionable dado que el aprovechamiento urbanístico que le otorga el PGOU es muy reducido en relación con las elevadas cargas de urbanización que debe asumir, debido al gran número de viales locales previstos, los cuales tienen sentido en una propuesta de suelos productivos con parcelas de tamaño medio.

Código Seguro De Verificación	b2eDqhTmI6Rc6a4gWjQbWg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Silvana María Molina Rico	Firmado	15/04/2024 12:24:16
	María Amparo García Cruz	Firmado	15/04/2024 11:51:37
Observaciones		Página	5/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/b2eDqhTmI6Rc6a4gWjQbWg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

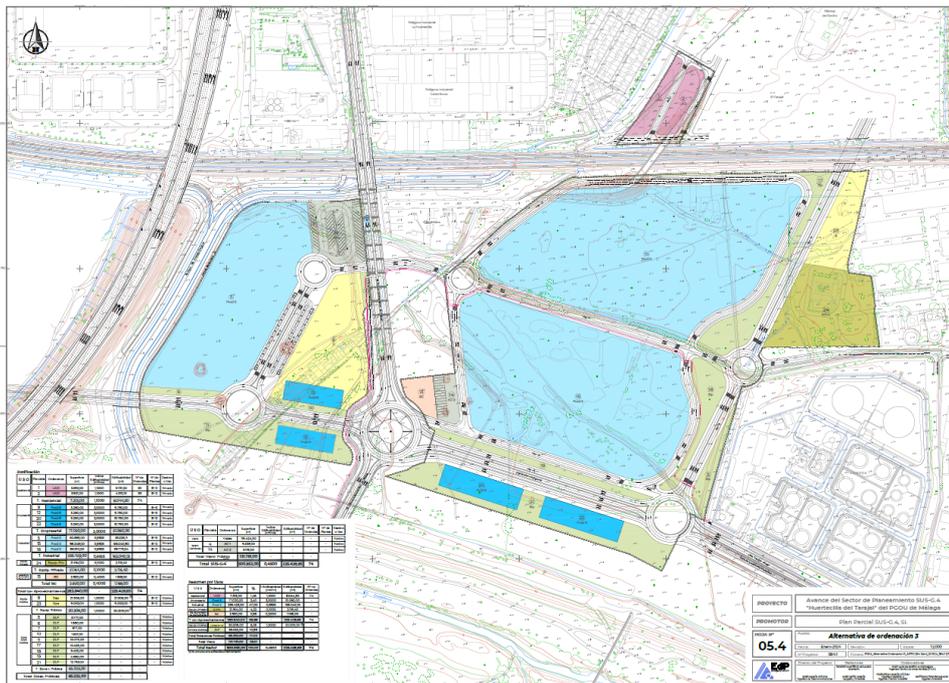




Dichas consideraciones de índole económica no se encuentran justificadas en base a cifras o datos resultantes de ningún estudio. Dado que tales conclusiones no se encuentran respaldadas no procede su valoración.

Se selecciona la Alternativa 3, exponiéndose que ésta cumple las determinaciones preceptivas establecidas por el PGOU para el sector. Se sustenta su elección en base a los siguientes aspectos:

- Adaptación a la demanda del mercado, que requiere usos logísticos en parcelas de gran superficie
- Reducción de cargas urbanísticas mediante disminución de la superficie de viario local
- Posibilidad de implantación del Puerto Seco vinculado al Puerto de Málaga



Propuesta de Ordenación (Alternativa 3)

A tal efecto, conviene recordar que los criterios adoptados para seleccionar la alternativa óptima deben contemplar aspectos de índole medioambiental, urbanística y técnica, coherentes con los objetivos pretendidos por el PGOU y con los principios generales de ordenación a los que deben ajustarse todas las actuaciones urbanísticas, de conformidad con lo regulado en el artículo 4 de la LISTA.

CONCLUSIÓN

El contenido del Avance responde a lo requerido legalmente a los efectos administrativos preparatorios para inicio del procedimiento ambiental correspondiente y, en su caso, consultas previas a las Administraciones con competencia sectorial.

Código Seguro De Verificación	b2eDqhTmI6Rc6a4gWjQbWg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Silvana Maria Molina Rico	Firmado	15/04/2024 12:24:16
Observaciones	María Amparo García Cruz	Firmado	15/04/2024 11:51:37
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/b2eDqhTmI6Rc6a4gWjQbWg==	Página	6/7
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





No obstante, con respecto a las materias de competencia de este Servicio, se realizan las siguientes observaciones sobre ordenación, para su consideración e inclusión en el documento de PPO:

- I. Todas las parcelas deberán tener acceso directo a través de vía pública y no a través de zonas verdes o parcelas calificadas para otros usos.
- II. Se justificará la funcionalidad y condiciones de seguridad de las intersecciones viarias y accesos a parcelas previstos en proximidad a las glorietas. La posibilidad de disponer accesos directos a una glorieta desde un recinto de actividad no se considera adecuada, dado el riesgo de obstaculizar y entorpecer las entradas al anillo y la circulación giratoria.
- III. El trazado de los carriles bici deberá permitir el acceso a las zonas verdes, parcelas de equipamiento y de uso empresarial.
- IV. Salvo condicionantes técnicos que lo justifiquen, no procede anular el paso superior sobre el ferrocarril, que actualmente permite la conexión del sector con los viarios locales de la barriada del Tarajal. Ello aislaría ámbitos pertenecientes a la misma unidad de ejecución, imposibilitando su conexión hasta el completo desarrollo urbanístico del sector SUS-G.3.
- V. Deberán preverse y calificarse adecuadamente como Sistemas Técnicos las parcelas con destino a infraestructuras de servicios urbanos que se consideren necesarias para el desarrollo urbanístico del ámbito.

PROPUESTA

Dar traslado de este Informe al Servicio de Planificación Territorial y Urbanística, para que puedan ser consideradas las observaciones realizadas y pueda continuarse la tramitación del expediente.

7

Málaga, a la fecha de la firma electrónica

La Ingeniera municipal

Fdo.: M^a Amparo García Cruz

La Jefa del Servicio de Urbanización e Infraestructuras

Fdo.: Silvana Molina Rico

Código Seguro De Verificación	b2eDqhTmI6Rc6a4gWjQbWg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Silvana Maria Molina Rico	Firmado	15/04/2024 12:24:16
	María Amparo García Cruz	Firmado	15/04/2024 11:51:37
Observaciones		Página	7/7
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/b2eDqhTmI6Rc6a4gWjQbWg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

