



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

I- PPO-SUS-G.2\_CI Pascal\_AD(4)\_PP40-2010

**Expediente:** Plan Parcial PPO-SUS G 2, PP 40/2010.  
**Interesado:** Lidl Supermercados SAU y Campogram SL  
**Representante:** D. Francisco Fernández Lopera  
**Situación:** SUS-G.2 "Calle Pascal"  
**Ref. Catastral:** 8895901UF6589N0001SE (CI Pascal 1)  
29900A049000720000PW (Pol 49 Parc 72)  
29900A049000920000PD (Pol 49 Parc 92)  
29900A049000770000PQ (Pol 49 Parc 77)  
29900A049000950000PJ (Pol 49 Parc 95)

Junta Mpal. Distrito nº: 8 – Churriana

**Asunto:** Aprobación Definitiva

Se encuentra en este Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística el Plan Parcial de Ordenación del sector SUS-G.2 "Calle Pascal" según denominación del vigente Plan General de Málaga de 2011, situado en el ámbito del suelo urbano de Churriana.

## INFORME

### 1. Ámbito y objeto

1

El ámbito del Plan Parcial del Sector de Actuación SUS-G.2 "Calle Pascal" del P.G.O.U. vigente de Málaga se sitúa al sur del cauce del río Guadalhorce, delimitado al oeste por la calle Pascal y el polígono Villa Rosa, al este por la Autovía de Guadalmar y al sur por la carretera de Guadalmar y el sector PAM G-5 "Villa Rosa 1", con una superficie total de 72.981,90 m<sup>2</sup>, delimitado gráficamente, entre otros, en el Plano de Información I-3.



Fig 1. Ámbito del PPO SUS-G.2 "Calle Pascal"



<b>Código Seguro De Verificación</b>	vWotetkGPokxEmszsImIDQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	30/07/2024 15:50:21	
<b>Observaciones</b>	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	30/07/2024 14:14:49	
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/vWotetkGPokxEmszsImIDQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/vWotetkGPokxEmszsImIDQ==</a>			
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



## 2. Marco Urbanístico de Referencia

El presente Plan Parcial inició su tramitación durante la vigencia de la recientemente derogada *Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA)*, y bajo sus determinaciones se redactó el documento, se aprobó inicialmente y sometió al trámite de información al público recabando los sucesivos informes sectoriales. También fue sometido a Evaluación Ambiental Estratégica según lo requerido por la *Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*.

Tras la entrada en vigor de la *Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA)* el pasado 23 de diciembre de 2021, al objeto de conocer cómo se debe proceder con la tramitación debemos remitirnos a la Disposición Transitoria 3ª de la misma que establece:

### Disposición transitoria tercera. Planes e instrumentos en tramitación.

1. Los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico, así como los instrumentos de gestión y ejecución del planeamiento, que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de esta ley podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma. A estos efectos, se considerarán iniciados los procedimientos con el primer acuerdo preceptivo del órgano competente para la tramitación, conforme a lo previsto en la legislación urbanística, y, en el caso de los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental estratégica, con la solicitud de inicio de este procedimiento.
2. No obstante, dichos procedimientos podrán tramitarse conforme a las determinaciones de esta ley siempre que se puedan conservar los informes, pronunciamientos sectoriales y actuaciones del órgano ambiental, por no ver afectado su contenido.

100251681

En base a ello se continúa la tramitación del PPO que nos ocupa según la Ley LOUA y por tanto según sus determinaciones y requerimientos.

Con respecto a si procede la aprobación definitiva o provisional en el apartado de conclusiones, tras el análisis pormenorizado de la documentación presentada, se informa al respecto.

2

## 3. Antecedentes administrativos

- Con fecha 23 de junio de 2017 se aprueba inicialmente, por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, el Plan Parcial de Ordenación del sector SUS-G.2 "Calle Pascal" según el Plan General de Málaga de 2011, en base al informe técnico de fecha 19 de mayo de 2017 emitido por este Servicio de Planificación Territorial y Urbanística

En dicho informe se enumeran y describen tanto los antecedentes que obran en este expediente, cuya tramitación fue iniciada en el año 2010, como los distintos requerimientos técnicos que deberán tenerse en consideración para poder proponer la aprobación provisional del mismo.

También se emitió informe por parte del Servicio de Urbanización e Infraestructura el 21 de abril de 2017 así como informe-propuesta por parte del Servicio Jurídico de este Departamento, tras los cuales recayó la mencionada aprobación inicial a la documentación técnica fechada el 27 de enero de 2017.

Tras esa fecha se han emitido numerosos informes entre ellos:

- todos los **sectoriales** que se analizan en el punto 6.1 del presente informe, (ir a CUMPLIMIENTO INFORMES SECTORIALES).



<b>Código Seguro De Verificación</b>	vWotetkGPokxEmszsImIDQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	30/07/2024 15:50:21
<b>Observaciones</b>	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	30/07/2024 14:14:49
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/vWotetkGPokxEmszsImIDQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/vWotetkGPokxEmszsImIDQ==</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**

- el informe al **Documento de Evaluación Ambiental Estratégica** por parte de la Consejería de Medioambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, que se remitió el 25 de enero de 2019 y fue informado el 21 de agosto de 2020. Este otro informe se analiza en el punto 3.2 del presente (ir a CUMPLIMIENTO INFORME EVALUACIÓN ESTRATÉGICA).
- diversos **informes internos** de los cuales queremos destacar los siguientes:
  - Informe emitido 4 de agosto de 2017 por el Servicio Jurídico-Administrativo de esta GMU en relación a la documentación de titularidad de las propiedades del sector.
  - En relación con las servidumbres y enlaces con las actuales vías y carreteras se ha aportado diversa documentación. Tiene especial relevancia el Estudio de Viabilidad para la reordenación del actual enlace del P.K. 3 de la MA-20 con el Sector SUS-G.2 "Calle Pascal". Sobre dicho estudio se emitieron inicialmente dos informes y se ha emitido un último el 22 de marzo del presente 2021, que unifica lo expuesto en los anteriores y es favorable a la solución final prevista para este enlace. La documentación que recoge la última solución entendida como favorable es la denominada como MARZO 2020.
  - En relación a la cartografía, los límites y las superficies se han emitido también diversos informes por parte del Negociado de Cartografía y Topografía de este Dpto. que se analizan en el punto 3.3 del presente. (ir a SUBSANACIONES DERIVADAS DE INFORMES INTERNOS )
- Con fecha 17/06/2021 se emitió informe técnico por parte de este Servicio para resumir y unificar la documentación que debía aportarse previo al siguiente trámite de aprobación.
- Con fecha 07/07/2021 se recibe informe del Servicio de Patrimonio.
- Con fecha 25/10/2021 se presenta nuevo documento actualizado del PPO que da respuesta a todos los requerimientos solicitados hasta ese momento.

#### 4. Documentación.

El documento presentado el 29 de julio de 2024, denominado Plan Parcial de Ordenación del SUS-G.2 "Calle Pascal" y fechado como Julio 2024 incluye:

- DOC. 00 Índice General
- DOC. 01 Memoria y Anejos
- DOC. 02 Planos. Planos de Información. Planos de Planeamiento. Planos de Servicios
- DOC. 03 Documentación Complementaria

#### 5. Justificación de la ordenación propuesta



La ordenación del Plan Parcial se adecua a la prevista por el Plan General generando un núcleo urbanizado para la implantación de usos productivos-empresariales y comerciales garantizando el crecimiento uniforme de la ciudad mediante el trazado de las conexiones con la trama viaria.

Se proponen dos parcelas de uso comercial y otro empresarial de oficinas que se complementan con usos de equipamiento (SIPS).

Como espacio de separación tanto al viario como a la desembocadura del río Guadalhorce la ordenación plantea un espacio verde al que linda con un conjunto de edificios de uso empresarial-oficinas. Estos edificios, si bien a otra cota, generan una fachada a la MA-20 con unas alineaciones ordenadas y uniformes:

Código Seguro De Verificación	vWotetkGPokxEmszsIDQ==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz		Firmado	30/07/2024 15:50:21
Observaciones	Paula Cerezo Aizpun		Firmado	30/07/2024 14:14:49
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/vWotetkGPokxEmszsIDQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/vWotetkGPokxEmszsIDQ==</a>		Página	3/20
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



Fig 2. Zonificación Propuesta



Fig 3. Ordenación de Volúmenes Propuesta

Con respecto a las dotaciones, el PPO cumple con los estándares requeridos por la LOUA y el Reglamento de Planeamiento en relación a las zonas verdes, los equipamientos y las plazas de aparcamiento.

A continuación se incluye en cuadro de características generales:

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS GENERALES

SECTOR SUS-G.2				
PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	T. EDIFICABLE	ORDENANZA
EMP-1	1.310,56	2,70522	3.545,35	E-1
EMP-2	1.396,40	2,95545	4.126,99	E-1
EMP-3	1.396,51	2,08301	2.908,94	E-1
EMP-4	1.310,27	2,202725	2.886,16	E-1
EMP-5	5.415,64	0,75	4.061,73	E-2
<b>TOTAL</b>	<b>10.829,38</b>		<b>17.529,18</b>	
COMERCIAL-1	4.980,67	0,50	2.490,34	C
COMERCIAL-2	3.743,85	0,50	1.871,93	C
<b>TOTAL</b>	<b>8.724,52</b>		<b>4.362,26</b>	
SIPS-1*	2.315,34		1.669,04	
SIPS-2*	2.026,16		1.330,96	
<b>TOTAL</b>	<b>4.341,50</b>		<b>3.000,00</b>	
V-1	2.042,39			
V-2	1.945,72			
V-3	5.251,16			
V-4	7.477,02			
V-5	7.204,70			
<b>TOTAL</b>	<b>23.920,99</b>			
ST-1	60,02			
ST-2	60			
ST-3	24,99			
<b>TOTAL</b>	<b>145,01</b>			
VIARIO	25.020,50			
<b>TOTAL</b>	<b>25.020,50</b>			
<b>TOTAL T. LUCRATIVO</b>			21.891,44	
<b>TOTAL</b>	<b>72.981,90</b>			

\*NO COMPUTAN URBANISTICAMENTE LAS SUPERFICIES CONSTRUIDAS DE LAS DOTACIONES



Tal y como se comprobará en los puntos sucesivos la ordenación ha resuelto adecuadamente todos los requerimientos en relación con Carreteras, Costas, Servidumbres Aeronáuticas, Servidumbres Acústicas, estas últimas en relación con su cercanía al aeropuerto de Málaga, así como con los requisitos propios del cumplimiento del Plan General de Málaga.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	vWotetkGPokxEmszsImIDQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	30/07/2024 15:50:21
<b>Observaciones</b>	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	30/07/2024 14:14:49
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/vWotetkGPokxEmszsImIDQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/vWotetkGPokxEmszsImIDQ==</a>	<b>Página</b>	4/20
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





## 6. Cumplimiento de Requerimientos tras Aprobación Inicial

Analizada la tramitación del Plan Parcial hasta la fecha, se enumeran a continuación, los aspectos que debe cumplir la documentación que se someta a aprobación y su grado de cumplimiento. En los puntos sucesivos se analiza algo más pormenorizadamente cada uno de los epígrafes.

- 6.1. Cumplimiento informes sectoriales
- 6.2. Cumplimiento informe Evaluación Ambiental Estratégica
- 6.3. Cumplimiento requerimientos de los informes del Dpto. de Planeamiento de esta Gerencia.
- 6.4. Ajustes derivados de las alegaciones presentadas

### 6.1. Cumplimiento informes sectoriales

Aprobado inicialmente se inició el periodo de información al público reglamentario y, conforme al art. 32.1.2ª, se solicitó informe de los siguientes organismos públicos:

1. Consejería de Medioambiente y **Ordenación del Territorio**
2. Ministerio de Industria, Energía y Turismo como organismo competente en materia redes públicas de **Telecomunicaciones**.
3. Dirección General de **Aviación Civil**, en relación a las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga.
4. Dirección General de **Carreteras** del Ministerio de Fomento, por las afecciones y posibles servidumbres de la Autovía A-7.
5. Consejería competente en materia de **Cultura** de la Junta de Andalucía en virtud de la afección del entorno del Enclave Púnico (21. Enclave necrópolis púnica Villa Rosa).
6. Dirección General de Sostenibilidad de la **Costa** y el Mar a fin de que emita informe sobre las materias de su competencia.
7. Delegación Territorial de Medio Ambiente en materia de **Aguas**. En concreto a la Dirección General del Dominio Público Hidráulico sobre las posibles afecciones del río Guadalhorce. Previo al anterior informe a la administración autonómica se solicitó informe a la empresa municipal de aguas **EMASSA**, sobre la disponibilidad de recursos hídricos en el nuevo desarrollo.
8. Consejería competente en materia de **Comercio** de la Junta de Andalucía en base a lo previsto en el art.º 34 del Decreto 1/2012.
9. Delegación Territorial de Igualdad, Salud y Políticas Sociales en materia de **Impacto de la salud**.

5

#### 6.1.1. Ordenación del Territorio

Con fecha 7 de noviembre de 2017 se recibe **informe favorable** de la Delegación Territorial de Málaga de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, solicitando, entre otras cosas, la siguiente subsanación: *"Deberá corregirse el número de plazas de aparcamiento, para que coincidan las indicadas en el plano P3 y en la página 29 de la memoria de este plan parcial"*.

- ✓ Se ha procedido a corregir el número de plazas aparcamiento de la memoria haciéndolas coincidir con el número de plazas del plano P-3.



Código Seguro De Verificación	vWotetkGPokxEmszsImIDQ==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz		Firmado	30/07/2024 15:50:21
Observaciones	Paula Cerezo Aizpun		Firmado	30/07/2024 14:14:49
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/vWotetkGPokxEmszsImIDQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/vWotetkGPokxEmszsImIDQ==</a>		Página	5/20
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			





#### 6.1.2 . Telecomunicaciones

Con fecha 21 de diciembre de 2017 se recibe informe favorable de la Subdirección General de Redes y Operadores de Telecomunicaciones del Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital condicionado a que se subsane una serie de **observaciones** contenidas en el mismo.

- ✓ Se ha procedido a adaptar la memoria del plan parcial a la legislación vigente tal y como se solicitaba en el informe sectorial. Dichas correcciones se han introducido en el apartado 2.12 INFRAESTRUCTURAS PROYECTADAS (Aptdo. 5 Telecomunicaciones).

#### 6.1.3 . Aviación Civil

Con fecha 30 de enero de 2018 se recibe informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento, condicionado a que se subsane una serie de **observaciones** contenidas en el mismo.

- ✓ Se ha procedido a modificar la redacción del apartado 3.1.7. SERVIDUMBRES AERONAUTICAS, conforme a las indicaciones del informe sectorial. Se incorpora plano de las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga Costa del Sol que se recogía en el anexo 1 del informe (ver plano I-6).

#### 6.1.4 . Carreteras

Con fecha 13 de diciembre de 2017 se recibe informe de la Unidad de Carreteras de Málaga del Ministerio de Fomento realizando una serie de observaciones.

- ✓ En el documento presentado se han realizado las correcciones indicadas en dicho informe y que básicamente se resumen en:

Para la corrección de los **apartados 1, 2, 3**: Se solicitó información a la dirección general de carreteras sobre las líneas de expropiación, protección del viario, de explanación, ..., las cuales se representan en el plano de servidumbres de la MA-20 (Plano I-12). Se recogen en la memoria/ordenanzas las limitaciones de dichas zonas (apartado 3.1.8) Se realizó consulta sobre posibles afecciones producidas por el proyecto de ampliación de carriles y obras complementarias entre el p.k. 0+000 y el p.k. 9+000, de la provincia de Málaga, resultando no verse afectado el PPO.

Para la corrección del **apartado 4**: Se presentó estudio de viabilidad del enlace del sector con la glorieta de conexión de la MA-20. Siendo este informado favorable.

Se adjunta como documentación complementaria de este PPO refundido tanto el estudio de viabilidad, como el estudio de tráfico y el informe favorable de la dirección de carreteras. En cumplimiento del **apartado 5**: se procede a incorporar en el punto 1.7 de la memoria lo indicado en este apartado.

Para la corrección del **apartado 6 y 7**: se procede a incorporar a la memoria lo indicado en este apartado (ver apto.3.1.8, y 3.2.)

El **apartado 8** no se justifica al no existir uso residencial en el PPO SUS G-2

Se introducen en la memoria lo reflejado en el **apartado 9 y 10** del informe (aptdo. 3.1.8).

No se justifica el **apartado 11**, al no encontrarse propiedad de titularidad estatal. Para su comprobación se solicitó líneas de expropiación de carreteras de la zona.



Código Seguro De Verificación	vWotetkGPokxEMszsimIDQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	30/07/2024 15:50:21
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	30/07/2024 14:14:49
Observaciones		Página	6/20
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/vWotetkGPokxEMszsimIDQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/vWotetkGPokxEMszsimIDQ==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Se introduce en la memoria lo reflejado en el **apartado 12** del informe. (apto 2.12.4)  
Para la justificación del **apartado 13** del informe se adjunta en la documentación complementaria el Informe sobre Evaluación de los riesgos de inundación sobre la Vía de Comunicación MA-20, vinculados al desarrollo del sector SUS G-2 del PGOU de Málaga.  
Para la justificación de lo solicitado en el **apartado 14** se solicitó información sobre posibles afecciones del proyecto de ampliación de carriles de la MA-20 resultando finalmente sin afección.

- Con fecha 19 de octubre de 2018 se recibe informe de la Unidad de Carreteras de Málaga del Ministerio de Fomento realizando de nuevo una serie de consideraciones.
- Con fecha 14 de enero de 2020 se recibe informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental del Ministerio de Fomento indicando que, "para poder informar favorablemente la consulta previa de viabilidad para la modificación de la glorieta del enlace de la MA-20 del P.K. 3+650, T.M. de Málaga (Málaga), se deberán subsanan una serie de aspectos del estudio de viabilidad presentado".
- ✓ Con fecha 24 de marzo de 2021 se recibe informe favorable de la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental del Ministerio de Fomento.

#### 6.1.5 . Cultura-arqueología

Con fecha 26 de diciembre de 2017 se recibe informe favorable de la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

Puesto que aparte de este informe favorable de la Consejería de Cultura se había recibido otro emitido en el contexto de la Evaluación Ambiental Estratégica que indica la necesidad de realizar una medida cautelar previa en el ámbito del PPO, con fecha 21-04-2022 se emite informe técnico desde este Servicio para solicitar aclaración al respecto.

- ✓ Con fecha 30-09-2022 se emite informe favorable de la delegación de la mencionada Consejería que indica "Una vez analizada la documentación obrante en esta Delegación se considera que prevalece el informe favorable emitido el 21 de diciembre de 2017.

#### 6.1.6 . Costas

Con fecha 2 de enero de 2018 se recibe informe de la Demarcación de Costas Andalucía-Mediterráneo del Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente, realizando una serie de consideraciones.

- Se ha dibujado las líneas de deslinde del dominio público marítimo terrestre, las servidumbres de tránsito, la de protección y la de influencia correspondiente al expediente DES01/76/29/0022 según la información facilitada por la propia demarcación de costas. Dichas líneas se han representado en los planos correspondientes (Plano I-13B y planos de planeamiento y servicios).
- Se ha justificado que la densidad de edificación del sector es inferior a la densidad media ponderada de los sectores de suelo urbanizable (ver Apdo. 2.10)
- Se ha incluido en la memoria que las construcciones deberán evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes (Ver Apdo. 2.10)



<b>Código Seguro De Verificación</b>	vWotetkGPokxEmszsImIDQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	30/07/2024 15:50:21
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	30/07/2024 14:14:49
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	7/20
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/vWotetkGPokxEmszsImIDQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/vWotetkGPokxEmszsImIDQ==</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**

- El informe del 2 de enero de 2018 tiene según la Demarcación de Costas el carácter de consulta previa al objeto de aportar *las sugerencias y observaciones que estime convenientes* según lo previsto en el **artículo 117.1º de la Ley de Costas**, siendo por tanto obligado remitir de nuevo el documento para que se pronuncie sobre el mismo, en cumplimiento del **apartado 2º** de dicho artículo, así como según lo expresado en las conclusiones del informe.
- A estos efectos con fecha 11/07/2022 se emite nuevo informe técnico desde este Servicio al objeto de solicitar nuevo informe preceptivo y vinculante, disponiendo de dos meses para ello.
- Con fecha 15-11-2022 se emite **informe desfavorable** de la mencionada Demarcación indicando que los volúmenes de la parcela EMP- 4 de 4 plantas de altura, así como los previstos para la parcela EMP- 5 generarían una pantalla a los efectos de aplicación de la normativa de Costas, *“de tal manera que se limita el campo visual, interponiendo una barrera artificial edificatoria entre el mar y el entorno. Por ello, este aspecto deberá subsanarse y completarse aportando la documentación que se estime necesaria, preferiblemente gráfica, donde se muestre la integración de las edificaciones propuestas con su entorno sin romper la perspectiva desde el litoral y hacia el litoral.”*
- El 07/07/2023 se emite **nuevo informe técnico** desde este Servicio para requerir documentación justificativa al promotor que se aporta el 26/07/2023. Con dicha documentación se realiza informe (03/08/2023) para enviar a la Demarcación de Costas en el que se listan los cambios de la documentación realizados y se explica detalladamente *que existe una carretera (MA-20) cuya rasante se encuentra 10 m del nivel del mar mientras que la rasante del sector se encontraría a 5 metros del nivel del mar. Por lo expuesto, se señala que el viario mencionado supone una barrera continua y en toda su extensión y que un observador que se encuentre ubicado en la zona de deslinde marítimo-terrestre que dirija su mirada hacia el interior no llegaría a ver la edificación del sector que nos ocupa, debido a la barrera visual la genera la infraestructura viaria denominada M-20 de carácter estatal.*
- ✓ El 20/10/2023 se emite **informe favorable** por la Demarcación de Costas *siempre y cuando se incluya en la documentación a aprobar definitivamente la documentación complementaria ahora aportada.*

**6.1.7 . EMASA- Aguas**

Se solicita informe a la Empresa Municipal de Aguas S.A. EMASA al objeto de la justificación de la disponibilidad de recursos hídricos. Una vez obtenido informe de EMASA se da traslado a la Delegación en Málaga de la Consejería de Medio Ambiente a los efectos oportunos.

- Con fecha 11 de junio de 2018 se había recibido **informe favorable** de **EMASA** sobre la disponibilidad de recursos hídricos, así como sobre las redes de agua potable, fecales y pluviales del Sector SUS-G.2 “Calle Pascal”, concluyendo que:
  - “La demanda de agua necesaria para el desarrollo del SUS-G.2 “Calle Pascal” puede atenderse, ya que se engloba dentro del volumen asignado al municipio de Málaga en el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas, y, por lo tanto, no es necesaria la solicitud de nuevos recursos.



<b>Código Seguro De Verificación</b>	vWotetkGPokxEMszsimIDQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	30/07/2024 15:50:21
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	30/07/2024 14:14:49
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	8/20
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/vWotetkGPokxEMszsimIDQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/vWotetkGPokxEMszsimIDQ==</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

- Referente al Plan Parcial de Ordenación del Sector SUS-G.2 "Calle Pascal", entendemos que EMASA puede proceder a su aprobación siempre y cuando se recojan en el futuro proyecto de urbanización las consideraciones indicadas en este informe".
- A este respecto hay una serie de cuestiones que se debían tener en consideración por lo que se emitió informe complementario por parte del Servicio de Urbanización e Infraestructuras el 27 de abril de 2021.
- ✓ En respuesta a ambos informes el documento aportado incluye:
  - Red de **abastecimiento**: se introduce en la memoria (apto. 2.12) y en el plano S-3, la conexión a la red de abastecimiento a través de la tubería de abastecimiento de fundición dúctil de 150 mm existente en la carretera de Guadalmar.
  - Red de **saneamiento**: tanto en la memoria como en los planos del PPO se modifican la conexión de la red de saneamiento de aguas fecales conforme a las indicaciones del informe de EMASA (ver Apto. 2.12 Y plano S-1)
  - Red de **pluviales**: Se corrige tanto la memoria como los planos de PPO introduciendo las consideraciones recogidas en el informe de EMASA (ver Apto. 2.12 y plano S-2).
- ✓ Con fecha 3 de junio de 2019 se recibe informe favorable en materia de Aguas de la Delegación Territorial de Málaga de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible de la Junta de Andalucía, indicando que "el proyecto de urbanización que se redacte deberá contemplar las medidas de defensa propuestas".
- ✓ Se incluyen en el plan parcial las medidas de defensa propuestas en el informe (ver Apto. 3.1.5), a su vez se recogen en los planos las indicaciones necesarias para realizar el trazado definitivo de viales con las cotas necesarias para su diseño en el proyecto de Urbanización.

#### 6.1.8 . Comercio

Con fecha 14 de noviembre de 2017 se recibe informe de la Dirección General de Comercio de la Consejería de Empleo, Empresa y Comercio de la Junta de Andalucía, concluyendo que "el informe se emite sin observaciones puesto que no se califica de forma expresa el suelo con el uso pormenorizado de gran superficie minorista ni se permite una edificabilidad comercial superior a 5.000 m<sup>2</sup>".

#### 6.1.9 . Salud

Con fecha 11 de diciembre de 2017 se recibe informe de la Consejería de Salud indicando que "el presente instrumento (...) no está sometido a Evaluación de Informe en Salud y por lo tanto no procede emitir el informe preceptivo solicitado."

#### 6.2. Cumplimiento Informe Ambiental Estratégico (IAE)

En el Informe Ambiental Estratégico (IAE) de la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible de la Junta de Andalucía, recibido con fecha 9 de septiembre de 2020 (emitido 21-8-2020), se considera que "Plan Parcial de Ordenación del Sector SUS-G.2 'Calle Pascal', del PGOU de Málaga":



Código Seguro De Verificación	vWotetkGPokxEMszsimIDQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	30/07/2024 15:50:21
Observaciones	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	30/07/2024 14:14:49
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/vWotetkGPokxEMszsimIDQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/vWotetkGPokxEMszsimIDQ==</a>	Página	9/20
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





*“no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre que se dé cumplimiento a las medidas de prevención, corrección y control y a las medidas para el seguimiento y vigilancia ambiental del Plan propuestas en el Documento Ambiental Estratégico, así como al siguiente condicionado, de acuerdo con lo expuesto en el apartado 4, “Valoración ambiental del plan propuesto”, del presente Informe Ambiental Estratégico:*

#### **4.1. Consideraciones en materia de aguas**

- a) *En materia de aguas, analizado el Estudio Hidrológico e hidráulico aportado, se dará cumplimiento a lo expuesto en el apartado 4.1 del presente Informe Ambiental Estratégico, especialmente en la prevención de avenidas e inundaciones y afectación de la masa subterránea.*

*Respecto a los acuíferos, el Sector se localiza en el ámbito de la masa de agua subterránea denominada “BAJO GUADALHORCE” con Código Europeo Masa: ES060MSBT060.037, cuya valoración es de estado global “MALO”. La actuación puede implicar cierto impacto sobre este acuífero, por lo que respecto de la permeabilidad se deberán adoptar medidas de cara a minimizar el impacto que genera el sellado del suelo sobre la recarga de las masas de agua subterráneas existentes, siendo oportuno que el Plan introdujera normas para los proyectos de urbanización, los proyectos de obra de urbanización de espacios libres públicos y los proyectos de edificación, de tal manera que estos incluyan, en el tratamiento de espacios libres de parcela, la utilización de superficies permeables, minimizándose la cuantía de pavimentación u ocupación impermeable a aquellas superficies en las que sea estrictamente necesario. Esta medida sería de aplicación en todos los espacios libres.*

*Igualmente, con objeto de favorecer la infiltración y evitar en lo posible la compactación del suelo, sería oportuno que para las zonas ajardinadas se favoreciera la permeabilidad mediante la utilización de acolchados u otras tecnologías con el mismo fin. Sin perjuicio de estas previsiones generales, el Plan podría establecer los siguientes mínimos orientativos para los elementos siguientes:*

- a) *En las aceras de ancho superior a 1,5 m: 20% como mínimo de superficie permeable*  
b) *Para bulevares y medianas: 50% como mínimo de superficie permeable*  
c) *Para las plazas y zonas verdes urbanas: 35% como mínimo de superficie permeable*

*Por otro lado, en el informe del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de fecha 20/01/2021, se informa respecto a las consideraciones en materia de aguas que “Estos mínimos orientativos se recogerán en las Ordenanzas del documento de Plan Parcial de Ordenación como recomendaciones a tener en cuenta en el Proyecto de Urbanización.”*

- ✓ *En respuesta a este requerimiento se ha introducido en las ordenanzas del PPO las consideraciones recogidas en materia de aguas en cuanto al tratamiento de espacios libres de parcelas en los proyectos de urbanización, estableciéndose unos parámetros mínimos orientativos para el diseño. (ver apdo. 3.1.5).*

- b) *En relación a la protección de los **elementos del medio natural**, se incorporarán a las medidas preventivas y correctoras del Documento Ambiental Estratégico y del borrador del Plan Parcial, las señaladas en el **apartado 4.2** del presente Informe Ambiental Estratégico.*



<b>Código Seguro De Verificación</b>	vWotetkGPokxEmszsIDQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	30/07/2024 15:50:21
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	30/07/2024 14:14:49
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	10/20
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/vWotetkGPokxEmszsIDQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/vWotetkGPokxEmszsIDQ==</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

- ✓ En relación a la protección de los elementos del medio natural se incorporan al PPO las medidas preventivas del DAE y las señaladas en el apto. 4.2 del informe Ambiental Estratégico. (Estas medidas se introducen en el documento de Análisis de Efectos Ambientales apdo. 4.8, 4.9).
- c) En materia de **contaminación acústica y lumínica**, analizado el Informe acústico aportado, se atenderá a lo dispuesto en el **apartado 4.3** del presente Informe Ambiental Estratégico, en cumplimiento de los objetivos de calidad establecidos en el Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.
- ✓ En materia de contaminación acústica y lumínica se introduce en el PPO lo recogido en el apartado 4.3 de IAE (Estas correcciones se introducen en el documento de Análisis Ambientales apto. 4.2 y 4.3).
- d) En materia de **residuos** se dará cumplimiento a lo expuesto en el **apartado 4.4** del presente Informe Ambiental Estratégico.
- ✓ En materia de residuos se recoge en el PPO lo solicitado en el apto. 4.4. del IAE (estas correcciones se introducen en el documento de Análisis de Efectos Ambientales apdo. 4.4, 4.11 y 4.12).
- e) En relación a la **protección del Patrimonio Histórico** se dará cumplimiento a lo expuesto en el **apartado 4.5** del presente Informe Ambiental Estratégico, en base al informe emitido por el Servicio de Bienes Culturales, referente a la necesaria medida cautelar inicial.

**4.5. Protección del Patrimonio**

El Servicio de Bienes Culturales informa desfavorablemente el "Plan Parcial del Sector SUS-G.2 "Calle Pascal" del PGOU de Málaga, solicitando para informar favorablemente la puesta en marcha de una intervención arqueológica de diagnóstico mediante sondeos con zanjeado de todo el ámbito a modo de medida cautelar, previa a cualquier tipo de transformación del suelo y dirigida por técnico competente.

Respecto a este apartado nos remitimos a lo ya expuesto en el **punto 6.1.5** del presente informe.

- ✓ También mencionar que se incorpora en el plano I-11 la zona de Afección Arqueológica del enclave Necrópolis púnica Villa Rosa, según lo solicitado en el informe de este departamento del 17-06-2021.
- f) Los contenidos del capítulo "10. Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el **cambio climático**", y "11. Descripción de las Medidas previstas para el Seguimiento Ambiental del Plan", del Documento Ambiental Estratégico, incorporadas las modificaciones y adiciones que se incluyan en los mismos por aplicación del presente Informe Ambiental Estratégico, se incorporarán al documento



Código Seguro De Verificación	vWotetkGPokxEmszsIDQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	30/07/2024 15:50:21
Observaciones	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	30/07/2024 14:14:49
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/vWotetkGPokxEmszsIDQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/vWotetkGPokxEmszsIDQ==</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**

urbanístico del Plan Parcial en la versión del mismo que se someta a Aprobación Inicial y sucesivas”

- ✓ Todas las medidas exigidas en el Informe Ambiental Estratégico, aun cuando algunas sean a considerar en el Proyecto de Urbanización, en los Proyectos de Edificación o previamente a la ejecución de unas u otras obras, han sido recogidas en el documento de Plan Parcial de Ordenación, en concreto en el **documento de Análisis de Efectos Ambientales presentado como documentación complementaria**, según lo solicitado en el anterior informe emitido por este Servicio.

6.3. **Subsanaciones derivadas de Informes Internos**

El Acuerdo de aprobación inicial de fecha 23 de junio de 2017 recogía en su CONSIDERANDO OCTAVO lo siguiente:

- **OCTAVO.- Advertir al interesado que antes de someter el expediente a aprobación provisional:**
  - a) Deberá aportarse documentación técnica que subsane los aspectos indicados en los informes del Servicio de Urbanización e Infraestructura y del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión de fecha 21 de abril y 19 de mayo de 2017, respectivamente, de los cuales se le dará traslado al promotor; y, en su caso, la que subsane los aspectos que se indiquen en los informes sectoriales.
  - b) Deberá estar emitido informe del Negociado de Cartografía y Topografía que verifique la delimitación del Sector y de otras parcelas.
  - c) Así mismo deberá de incorporarse al expediente la Memoria de Viabilidad Económica, a que se refiere el artículo 22.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, puesto en relación con el artículo 19.1 a) 5ª de la LOUA.

12

Lo solicitado de modo específico en el informe técnico para aprobación inicial de este Servicio de Planificación (de fecha 19 de mayo de 2017) se resume en:

Previo a la aprobación provisional del expediente deberán constar cumplimentadas las siguientes cuestiones:

- I. Las observaciones contenidas en los **apartados c, g, j**, de este informe,
- II. Comprobación del **plano topográfico** requerida en el apartado k.
- III. Las derivadas de las conclusiones del **Informe del Servicio de Urbanización e Infraestructuras**.
- IV. Todas aquellas que puedan derivarse de las **alegaciones** y de los informes sectoriales.



Código Seguro De Verificación	vWotetkGPokxEMszsimIDQ==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	30/07/2024 15:50:21
Observaciones			Firmado	30/07/2024 14:14:49
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/vWotetkGPokxEMszsimIDQ==		Página	12/20
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			





Con respecto a:

**I. Las observaciones contenidas en los apartados c, g, j, de este informe, son las siguientes:**

En relación con el **apartado c** se recibe informe con fecha 07/07/2021 desde el Servicio de Patrimonio en el que se ratifica que:

- La línea quebrada con 45cm. de diferencia de la propiedad 1 fue aceptada y validada por lo que no será necesario realizar ya ningún cambio a este respecto en la documentación subsanada que se presente.
- Con respecto al límite del sector con el proyecto de Encauzamiento del río Guadalhorce solo queda, entre las expropiaciones y el límite del sector, un camino cuyo titular es el Ayuntamiento de Málaga que figura en catastro y cuya superficie asciende a 2.095 m<sup>2</sup>s. **Se adjunta al expediente administrativo la ficha catastral correspondiente.** Dicho camino preexistente a las expropiaciones del curso bajo del Río Guadalhorce por parte de la Confederación Hidrográfica del Sur del Ministerio de Medio Ambiente se puede observar en el plano catastral del Polígono 49 de los años 70-80 identificado como 9002.

En relación con el **apartado g**

- Se solicitaba la inclusión en las ordenanzas de la obligatoriedad de presentar antes del inicio de obras o movimientos de tierras, un Proyecto de Intervención Arqueológica suscrito por técnico competente que estaría sujeto a informe de la Sección de Arqueología Municipal y de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.
- ✓ En cumplimiento de este apartado se ha incluido la necesidad de Proyecto de Intervención Arqueológica para la ZV-5 en el punto 3.3.5 de la Memoria, correspondiente a la ordenanza específica de las Zonas Verdes, puesto que es este ámbito el afectado por el Yacimiento de la Necrópolis Púnica de Villa Rosa. También se incluye un apartado específico en el documento de Análisis de Efectos Ambientales, punto 4.14 *Medidas Protectoras sobre el Patrimonio Arqueológico.*

En relación con el **apartado j**

- ✓ Se han subsanado todos los aspectos de este apartado:  
Se corrige la superficie de viario descrita en el plano P-1, en la memoria y resto de documentos (25.020,50 m<sup>2</sup>).  
La repercusión media de la urbanización se ha actualizado con las nuevas cargas y tiene un valor de 197,71 €/u.a., tal y como se refleja en los apartados 2.11.3 y 2.18.  
La superficie de la Unidad de Ejecución II es de 41.657,07 m<sup>2</sup> y así se ha corregido en el plano P-9.  
Se incorpora en el plano P-1 de Zonificación la denominación de los sistemas técnicos (ST1, ST2 y ST3).  
Se corrige la errata existente cambiando plano 1.6 por I-6.



Código Seguro De Verificación	vWotetkGPokxEmszsimIDQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	30/07/2024 15:50:21
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	30/07/2024 14:14:49
Observaciones		Página	13/20
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/vWotetkGPokxEmszsimIDQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/vWotetkGPokxEmszsimIDQ==</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

Se corrige el valor de techo lucrativo a 21.464,85 m2t y se incorpora al cuadro del plano P-1 la nota aclaratoria solicitada.

Se desplaza el camino peatonal y el carril ciclable para no coincidir con el ST-3. (Ver planos de planeamiento P.1, P.2.2 y P.7)

**II. La comprobación del plano topográfico requerida en el apartado k.**

- ✓ Tal y como se indicó en el informe anterior esta cuestión se da por resuelta tras el informe favorable emitido por el Negociado de Topografía y Cartografía el **26 de junio de 2018**.

Con respecto a la base cartográfica añadir que el Negociado de Topografía y Cartografía realizó de oficio en base a la documentación de abril 2018 el **Informe de Validación Gráfica Alternativa en Catastro (IVGA)**.

El objeto es fundamentalmente evitar posibles desajustes en el proceso de la Reparcelación y de posterior inscripción de parcelas resultantes, en cumplimiento de la *Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo*.

Indicar únicamente que dicho informe de validación, realizado por parte de ese Negociado, es una obligación de la Junta de Compensación en el proceso de la coordinación gráfica con el Catastro durante el proceso de la reparcelación en caso de no coincidencia con el certificado catastral.

**III. Las derivadas de las conclusiones del Informe del Servicio de Urbanización de Infraestructuras.**

Con fecha **20/01/2021** se emitió nuevo informe por parte del mencionado Servicio.

Aparte de lo ya incluido y/o transcrito en cada uno de los epígrafes del presente se añaden en el mismo las siguientes cuestiones:

**B) Plano de zonificación**

*Definida la diferente calificación de las parcelas que resulte, se expresarán en coordenadas UTM los diferentes vértices que las conforman para que puedan ser perfectamente conocidas y replanteadas. En este plano aparecerá el límite del Dominio Público de la autovía y su línea de edificación, así como el límite del Dominio Público hidráulico y su zona de servidumbre, en su caso.*

- ✓ Plano de zonificación (P-1): se incorporan las líneas de dominio público de la autovía y su línea de edificación, así como el límite del dominio público hidráulico y su zona de servidumbre. Además, se han incorporado a dicho plano las coordenadas UTM de las diferentes zonas.



<b>Código Seguro De Verificación</b>	vWotetkGPokxEmszsImIDQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	30/07/2024 15:50:21
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	30/07/2024 14:14:49
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	14/20
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/vWotetkGPokxEmszsImIDQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/vWotetkGPokxEmszsImIDQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





**C) Movilidad.**

De acuerdo con lo establecido en el POTAUM en su artículo 49.9, el Sector se encuentra en una zona de cautela, para las que establece en el apartado 10 la necesidad de realizar un estudio de tráfico, cuyos objetivos quedan indicados en el mismo.

Por otra parte, al tener acceso el sector a través de un enlace de la autovía estatal MA-20, la Dirección General de Carreteras, de acuerdo con la OM FOM 2823/2007, de 24 de septiembre, exige la realización de un estudio de tráfico, con la finalidad que en la misma se indica.

Por ello, entre otras causas, se presenta **Estudio de Tráfico** sobre las consecuencias de la implantación proyectada. Respecto al mismo habrá de informar el Organismo/Área correspondiente.

- Con respecto al punto **C) Movilidad** indicar que el Estudio de Tráfico y los posteriores documentos relativos al enlace con la autovía estatal ya han sido informados por la Demarcación de Carreteras como se ha mencionado a lo largo de este informe.
- ✓ Además, se incorpora al PPO refundido el estudio de viabilidad del enlace del sector con la rotonda de la MA-20, en dicho estudio se encuentra el estudio de tráfico requerido que cuenta con el visto bueno de la Dirección General de Carreteras.
- Por otro lado, añadir que hubo un informe emitido por el Área de Movilidad municipal en enero de 2014 que indicaba una serie de cuestiones con respecto a los anchos de aceras, anchos de viarios, carriles bici, ...
- A todas las cuestiones referidas se ha dado respuesta salvo a lo referente a los **carriles bici** acerca de los que se indicaba que:  
"En lo relativo a la movilidad rodada, en primer lugar indicar que no se considera adecuada la instalación de un carril bus/bici. **El carril para bicicletas deberá definirse segregado del resto de modos**".

Para dar cumplimiento a este extremo en el anterior informe se indicaba que:

*"Los senderos de los espacios verdes se deberán ampliar con un espacio reservado para la movilidad ciclista que se podrán definir como 'vías ciclables' y que podrán tener un carácter 'blando' y con materiales adecuados al entorno de zona verde en el que se ubican.*

*Con respecto a los otros carriles bicis señalados en los planos de zonificación (P-2) y en todos aquellos planos en los que se defina el viario, los carriles bicis se deberán reubicar colocándose entre el aparcamiento y la línea de arbolado, de modo que sea el elemento vegetal el que separe el carril bici de la zona peatonal.*

*Dado que las aceras no pueden ser inferiores a 2,00 m en las vías de tercer orden (+0,30m de zona de separación de las fachadas) si fuese necesario se podrá reducir ligeramente la mediana de la calle Pascal reservada para arbolado. "*

- ✓ Dando respuesta a este punto se han realizado las correcciones en el trazado de los carriles bici siguiendo las indicaciones del informe de 17.06.21 tanto en el plano P-2 como en los de viario. También se ha ampliado los senderos de los espacios verdes para incorporar las vías ciclables.



Código Seguro De Verificación	vWotetkGPokxEmszsImIDQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	30/07/2024 15:50:21
Observaciones	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	30/07/2024 14:14:49
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/vWotetkGPokxEmszsImIDQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/vWotetkGPokxEmszsImIDQ==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





**D) Observaciones del Departamento de Arquitectura e Infraestructuras**

- Respecto a las observaciones contenidas en informe, de fecha 4 de septiembre de 2013, de ese Departamento, se indica que queda por cumplimentar lo siguiente: "Se deberán incluir en la documentación del PPO los escritos remitidos a las diversas Empresas de Servicios Públicos (Endesa, Telecomunicaciones y Gas Natural) solicitando los puntos de conexión a las redes existentes". Dichos escritos deberán estar actualizados.
- Respecto al informe de 4.09.13 se incluyen en esta documentación la solicitud de puntos de conexión a las empresas de servicios públicos (Endesa, Telecomunicaciones y Gas Natural).
- Respecto al informe, de fecha 24 de agosto de 2015, del mismo Departamento de Arquitectura e Infraestructuras, en relación al Estudio geológico-geotécnico y a la Previsión de potencia eléctrica y Estudio previo y estimación de Alumbrado Público, el Servicio de Planificación Territorial y Urbanística recoge, en informe de fecha 5 de diciembre de 2016, las observaciones a cumplimentar por los interesados:  
"En el apartado de la memoria referido a las infraestructuras:  
Se deberán incorporar a las previsiones el alumbrado de las zonas verdes del sector a razón de 0,2-0,5 w/m2. Se corregirá la discrepancia existente entre la previsión de cargas en el alumbrado (Apdo.6.4) y las totales del sector para este uso (Apdo. 6.3. Con carácter general se puede establecer una ratio para el alumbrado viario en 1-1,5 w/m2.  
Se deberá justificar documentalmente la petición de suministro a ENDESA y antes de la aprobación definitiva las condiciones técnico-económicas que ésta imponga al sector, dado que pueden dar lugar a obras de refuerzo externas al sector".
- Respecto al informe de 05.12.16: Se aclara que estas correcciones ya fueron realizadas en el documento del PPO de aprobación inicial.

**IV. Alegaciones presentadas:**

- A. El 2 de noviembre de 2017 se presenta por registro alegación por parte de D. Ildefonso Romero Sánchez e/r de D. Francisco de Paula Sánchez Garrido y Dña M. Carmen Gallego Bueno.
- B. El 9 de noviembre de 2017 se presenta por registro alegación por parte de D. José Leiva Villalba y esposa, D. Manuel Romero Luque y esposa, D. Juan Andrés Flores Ramírez e/r de Autocares Flores Ramírez S.L., D. Juan Alfonso Mateos Rodríguez e/r de Autocares Mateos S.L. y D. Andrés Manuel Solo en su propio nombre y en el de sus hermanos.  
En la alegación se muestran "en total disconformidad con la ubicación en la que le promotor del Plan Parcial ha situado nuestra parcela". Se aporta escritura de compraventa. Se indica también que "no se ha aportado certificación catastral descriptiva y gráfica en el registro (...) porque NUNCA se ha llegado a realizar la segregación de la finca matriz en el Catastro".
- C. Con fecha 12 de diciembre de 2017 se presenta escrito de D. Francisco Jiménez Belmonte alegando, entre otras cosas, "una infracción del art. 105 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) al dividir el sector en dos unidades de



<b>Código Seguro De Verificación</b>	vWotetkGPokxEMszsimIDQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	30/07/2024 15:50:21	
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	30/07/2024 14:14:49	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	16/20	
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/vWotetkGPokxEMszsimIDQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/vWotetkGPokxEMszsimIDQ==</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

ejecución". Posteriormente, con fecha 21 de diciembre de 2017, se presenta el mismo escrito por D. Jorge Rodríguez Ramos, e/r de ACTIVOS INMOBILIARIOS RAIMUNDO RODRÍGUEZ, S.L.

Menciona también el tema de la ubicación de la parcela 5, indicando que existen errores en la identificación de la estructura de propiedad en las parcelas 1,2 y 5 del Plan Parcial.

Por otro lado, y con respecto a la segunda parte de la alegación, en el informe del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de fecha 10/01/2021 se informa:

*"que en el punto 2.10.1 de la Memoria del Plan Parcial se describe la justificación de la idoneidad técnica de la división en Unidades de Ejecución. No obstante, puesto que el alegante considera que "no se garantiza en la delimitación de los ámbitos de actuación que la ejecución pueda acometerse de forma integrada en cada una de las dos unidades de ejecución", habrá de justificarse dicha idoneidad sobre planos, de manera que pueda observarse claramente que cada Unidad de Ejecución es técnicamente autónoma. Asimismo, se deberá plantear una solución para el viario, de manera que las calles no queden cortadas en fondo de saco en tanto no se desarrolle la otra Unidad de Ejecución."*

D. El 22 de diciembre de 2017 se presenta por registro nuevo escrito por parte de D. José Leiva Villalba y esposa, D. Manuel Romero Luque y esposa, D. Juan Andrés Flores Ramírez e/r de Autocares Flores Ramírez S.L., D. Juan Alfonso Mateos Rodríguez e/r de Autocares Mateos S.L. y D. Andrés Manuel Solo en su propio nombre y en el de sus hermanos.

Menciona de nuevo el tema de la ubicación de las propiedades.

E. El 9 de enero de 2018 se presenta por registro alegación por parte de D. **Antonio Merchán Andrés**.

Indica que "Existen errores de linderos" y también alega que "la división en dos unidades de ejecución se hace solo por el interés de uno propietario que ha propuesto y no de todos".

F. El 9 de enero de 2018 se presenta por registro alegación por parte de D. José Manuel Repiso Villalba e/r de D. Javier Barrilero Maestre (heredero de Tomás Maestre Aznar).

Presenta el mismo escrito que D. **Antonio Merchán Andrés**.



### Respuesta a las Alegaciones Presentadas

La alegación A es relativa a los aprovechamientos de otro sector que debe materializarse en este. En ella los interesados se personan en el expediente para que se les tenga como propietarios en el sector.

Referente a esta cuestión, el 5 de abril de 2018 se da traslado por parte del Servicio Jurídico Administrativo del Ejecución del Planeamiento, del acta de ocupación relativa a

<b>Código Seguro De Verificación</b>	vWotetkGPokxEMszsimIDQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	30/07/2024 15:50:21
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	30/07/2024 14:14:49
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	17/20
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/vWotetkGPokxEMszsimIDQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/vWotetkGPokxEMszsimIDQ==</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

los terrenos del SGIT-BM.1 "Campamento Benítez" (de fecha 22 de septiembre de 2016) así como del acta de ocupación (de 3 de abril de 2018) relativa a los aprovechamientos de la alegación A.

Dado que el sector tiene **excedentes de aprovechamiento**, a efectos del Proyecto de Reparcelación, tal y como consta en el expediente, **tienen adjudicado aprovechamiento en este sector** los siguientes adjudicatarios:

- 3.642,30 uu.aa. AR-SUS-P \_\_\_\_ Bahía de Málaga Desarrollos Integrales S.L.
  - 1.657,87 uu.aa. AR-SUS-P \_\_\_\_\_ Francisco de Paula Sánchez y M<sup>a</sup> Carmen Gallego
- (Dado que el total de excesos del sector asciende a 5.623,38 quedarían 323,21 uu.aa pendientes de asignar en el sector).

Según las **Actas de Ocupación** de fechas 22 de septiembre de 2016 y 3 de abril de 2018 respectivamente.

- ✓ Una vez recibida por el interesado la comunicación de las adjudicaciones de los excedentes de aprovechamiento estos se han incorporado en la memoria del PPO (apartado 1.3 Estructura de la Propiedad) en los términos indicados en el informe de 17 de junio de 2021.

Comprobada la documentación, el PPO dispone en cada una de las Unidades de Ejecución de:

	Superficie	Sup. con Aprob	AM	AS	Excesos	10% cesión	AO
<b>Sector</b>	72.981,90	71.836,46	0,303	19.589,80	5.623,38	2.801,46	28.014,64
<b>ue-1</b>	31.324,83	30.179,39	0,303	8.229,92	3.642,30	1.319,13	13.191,35
<b>ue-2</b>	41.657,07	41.657,07	0,303	11.359,88	1.981,08	1.482,33	14.823,29

18

TOTAL DE EXCESOS EN EL SECTOR = 3.642,30 + 1.981,08 = 5.623,38 uuaa

TOTAL DE EXCESOS ADJUDICADOS AL SECTOR = 3.642,30 + 1.657,87 = 5.300,17 uuaa

- ✓ Habría por tanto suficientes excesos en el sector para dar cabida a los adjudicados al mismo.

Con respecto a la alegación de las **Unidades de Ejecución y su justificación normativa** es preciso recordar que ya se justificó convenientemente para la aprobación inicial. Sin embargo, en el anterior informe se solicitaba revisar esta cuestión en los documentos económicos dado que los costes podían haber variado, éstos se deberán añadir a los documentos económicos, analizando y justificando esta cuestión convenientemente. A su vez se indicaba que, en el resto de la documentación del Plan Parcial, tras la incorporación de los cambios solicitados, también debía quedar clara la independencia funcional, así como la idoneidad técnica y viabilidad económica de ambas Unidades de Ejecución.



<b>Código Seguro De Verificación</b>	vWotetkGPokxEMszsimIDQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	30/07/2024 15:50:21
<b>Observaciones</b>	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	30/07/2024 14:14:49
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/vWotetkGPokxEMszsimIDQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/vWotetkGPokxEMszsimIDQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





- ✓ En respuesta a esta cuestión se ha procedido a incorporar en el Estudio Económico y Financiero del documento refundido del PPO, tal y como se ha solicitado, las nuevas cargas a considerar tras los informes sectoriales, justificando su viabilidad económica. A su vez con la resultante de las nuevas cargas se ha vuelto a justificar que **la diferencia porcentual de cargas entre las unidades de ejecución es inferior al 15%** (del 14,27%) y por tanto se cumple con el equilibrio interunidades (apartado específico 2.11.6).  
Repercusión de cargas de la UE-1 : 205,36 €/uu.aa.  
Repercusión de cargas de la UE-2 : 190,91 €/uu.aa.  
Del mismo modo se ha procedido a justificar tanto en la memoria (ver apartado 2.11.1) como en los planos (P-09 y P-10) la viabilidad de la ejecución de forma independiente de cada una de las unidades de ejecución. En dicho apartado se especifican cada una de las medidas que se imponen para que puedan ejecutarse indistintamente cualquiera de las dos UE de modo independiente y para que puedan funcionar autónomamente.

Con respecto a las alegaciones relativas al Plano de Propiedades, se hace constar que, si bien no corresponde en este informe dirimir cuestiones de titularidad, son varias las alegaciones que hacen referencia a la ubicación de la propiedad 5 y que, habiéndose consultado la Sede Electrónica del Catastro, existen desajustes con la cartografía catastral actual, siendo ésta la única fuente oficial a la que se tiene acceso.

El documento del PPO presentado añade que:

- ✓ Cabe recordar la existencia de un informe del Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento, de 4 de agosto de 2017, donde, del análisis de las Certificaciones Registrales y la documentación notarial y registral obrante en el Expediente, así como de las Certificaciones Catastrales Descriptivas y Gráficas, se da conformidad a la relación de propietarios incluido dentro del ámbito del Sector, según consta en el plan parcial.

Con respecto a las alegaciones sobre los límites y ubicaciones de las diferentes propiedades del sector el documento del PPO aportado añade a su vez:

- ✓ Como se dice en el propio informe del Servicio de Planeamiento de la Gerencia Municipal de Urbanismo de 17 de junio de 2021, *no le corresponde al PPO aclarar las posibles discrepancias existentes entre los titulares y sus propiedades. Estas deberán resolverse en el proceso de reparcelación, donde se asignará a cada propietario un aprovechamiento en función de la superficie de las propiedades que cada uno posea dentro del ámbito del sector, es decir, descontando aquellas superficies que, aunque aparezcan en las certificaciones de catastro o del registro de la propiedad éstas no se encuentran dentro de los límites del sector, bien por expropiaciones no inscritas o por cualquier otro motivo.*



Código Seguro De Verificación	vWotetkGPokxEmszsImIDQ==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz		Firmado	30/07/2024 15:50:21
Observaciones	Paula Cerezo Aizpun		Firmado	30/07/2024 14:14:49
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/vWotetkGPokxEmszsImIDQ==		Página	19/20
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			





## CONCLUSIONES

### 1ª. En cuanto a la documentación aportada:

- La documentación aportada es **completa, clara, ordenada y explicativa** de la ordenación que se pretende, y se ajusta al objeto específico de este instrumento de planeamiento según lo exigido por la LOUA y el Plan General de Málaga.
- La documentación incluye **Resumen Ejecutivo** habiéndose aportado como archivo independiente e incluye cartografía explicativa que complementa la memoria.
- El Plan Parcial incluye el cumplimiento de la normativa de accesibilidad, de servidumbres aeronáuticas y acústicas, analiza y justifica la viabilidad económica incorporando a su vez un Estudio Económico Financiero y un Informe de Sostenibilidad.

### 2ª. En cuanto a la propuesta aportada:

- El documento del Plan Parcial ha dado respuesta a todos los requerimientos que se le han ido planteando tanto a nivel informes sectoriales como municipales **ajustándose a la ordenación propuesta por el Plan General de Ordenación y sin que se produzcan cambios sustanciales en la documentación con respecto a lo aprobado inicialmente.** Los sucesivos ajustes de la documentación se ciñen fundamentalmente a la incorporación de aspectos de obligado cumplimiento a la normativa o de requisitos añadidos por las distintas administraciones o a ajustes de gestión para asegurar el equilibrio entre las Unidades de Ejecución y su viabilidad técnica, incorporando normativa específica al respecto que asegura su cumplimiento.  
**No se modifica por tanto la calificación de ninguna de las parcelas, ni se abren nuevos viales ni se modifican los propuestos, tampoco las zonas verdes y equipamientos, ni las cesiones obligatorias con respecto a lo recogido en el documento sometido a aprobación inicial, por lo que se considera que no resulta obligada la aprobación provisional del documento.**
- En base a todo lo expuesto se informa que se cumplen con los parámetros y normativas que son de aplicación y que, habiéndose además obtenido los correspondientes informes sectoriales favorables, puede procederse a la aprobación del documento.

20

## PROPUESTA

En base a lo expuesto en el presente informe y, habiéndose subsanado todas las cuestiones derivadas de los informes sectoriales, los informes internos municipales, los requerimientos del Informe de Evaluación Ambiental así como las justificaciones derivadas de las alegaciones.

Y puesto que la documentación del Plan Parcial presentado no incluye cambios sustanciales en la ordenación con respecto a lo aprobado inicialmente **se propone:**

Someter a **aprobación definitiva** el Plan Parcial de Ordenación que se tramita para el sector SUS-G.2 "Calle Pascal" en base a la documentación aportada el 29 de julio de 2024 y fechada como Julio 2024.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica

EL JEFE DE SERVICIO DE PLANIFICACIÓN Y  
ORDENACIÓN URBANÍSTICA  
Fdo.: Carlos Lanzat Díaz

LA ARQUITECTA MUNICIPAL  
Fdo.: Paula Cerezo Aizpun



Código Seguro De Verificación	vWotetkGPokxEmszsImIDQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	30/07/2024 15:50:21
Observaciones	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	30/07/2024 14:14:49
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/vWotetkGPokxEmszsImIDQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/vWotetkGPokxEmszsImIDQ==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

