

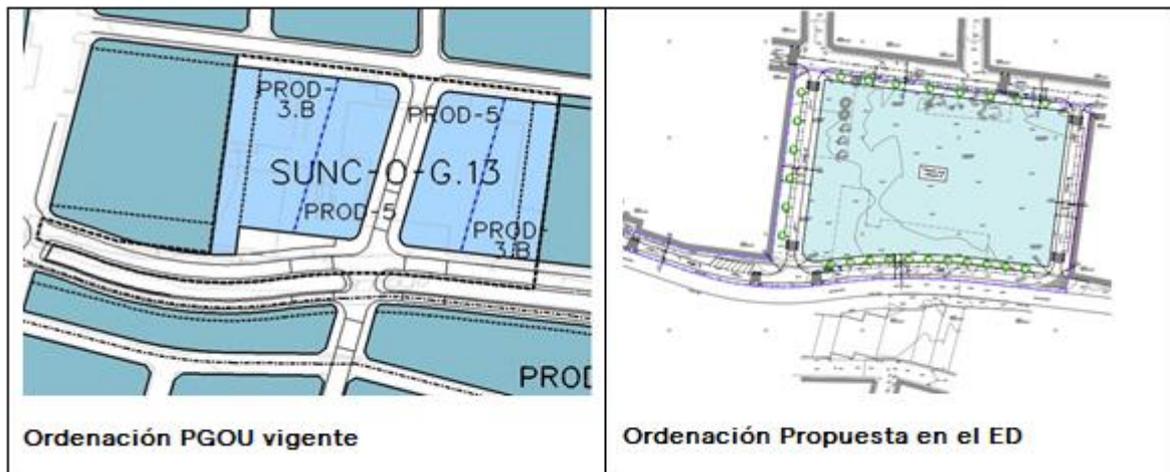
Ref: I-ED SUNC-O-G.13 "Calle Canadá"

Departamento: Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio: Urbanización e Infraestructuras
Expediente: Estudio de Detalle PL 3/2021
Solicitante: B2B OLIVE, S.L.U.
Situación: Sector SUNC-O-G.13 "Calle Canadá"
Junta Municipal de Distrito: Nº 6. Cruz de Humilladero
Asunto: Informe Técnico

INFORME

Por la Sociedad interesada se presenta, con fecha 30 de abril de 2025, nueva documentación relativa al Estudio de Detalle (ED) del Sector SUNC-O-G.13 "Calle Canadá", con objeto de dar cumplimiento, entre otras, a las observaciones del informe de este Servicio de fecha 8 de abril de 2025.

Como ya se expuso en anteriores informes, el ED propone la agrupación de las dos parcelas edificables previstas en el PGOU en una única manzana, con sendas aperturas viarias perimetrales y manteniendo el frente de fachada en calle Canadá, así como el vial paralelo al Arroyo de Las Cañas, conectado hacia el oeste con la Avda. Los Vegas (tal y como puede apreciarse en la imagen que se adjunta).



1/6

Dicha configuración da continuidad a C/Brasilia (pero en sentido norte-sur) hasta el Arroyo de las Cañas, formando, junto con la nueva apertura viaria situada en el lindero este, el par de sentidos de circulación. La ordenación se completa con la ejecución, a cargo de los promotores del ámbito, de un paso superior sobre el Arroyo de La Palma que permite la conexión viaria entre la calle Canadá y la calle Rosamunda, eje viario estratégico en este entorno que conecta la Avda. José Ortega y Gasset con la rotonda de enlace con la autovía A-357.

Gerencia Municipal de Urbanismo
 Paseo Antonio Machado, 12
 29002 Málaga

+34 951 926 010
 info@malaga.eu
 urbanismo.malaga.eu

| Código Seguro De Verificación | bxz8jWAoojo7BwJe4MaKtg== | Estado | Fecha y hora |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por | Alberto Jesús Ruiz Carmena | Firmado | 07/05/2025 10:34:50 |
| | Silvana Maria Molina Rico | Firmado | 07/05/2025 08:45:43 |
| | Remedios Barrionuevo Benitez | Firmado | 07/05/2025 08:19:42 |
| Observaciones | | Página | 1/6 |
| Uri De Verificación | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/bxz8jWAoojo7BwJe4MaKtg== | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | | |



La propuesta de movilidad se complementa con la contribución del ámbito al PEIS-4 (Plan Especial de Infraestructuras y Servicios), cuya aportación se destinará para actuaciones de mejora de la capacidad viaria de Calle Rosamunda.

Así pues, en lo que respecta a la movilidad, tanto desde el punto de vista general, como particularmente por los usos productivos y empresariales presentes en este ámbito, se cumple el objetivo de alcanzar de manera más eficaz (reduciendo el tiempo y la distancia recorrida) las vías colectoras con mayor capacidad en este entorno (A-357 y Avda. José Ortega y Gasset, en este caso), lográndose a través de las conexiones propuestas con la Avda. Los Vegas y con calle Rosamunda.

El refuerzo de las conexiones en sentido este-oeste propuesto permite, de manera adicional, interconectar el Polígono Industrial “El Viso” con el Polígono Industrial “Huerta del Correo”, disponiendo este último de una trama viaria más reciente y adaptada a los estándares viarios requeridos por el PGOU. De esta forma, se amplían las alternativas viarias de conexión con vías de mayor capacidad como, por ejemplo: la Avda. María Zambrano, que tiene una amplia sección y que conecta de manera directa con la zona de Teatinos mediante un paso inferior; la Avda. José Ortega y Gasset; y los ramales de acceso a la autovía A-357.

El Estudio de Tráfico incluido en la documentación técnica acredita la mejora de la movilidad general de este entorno con la puesta en servicio de la ordenación propuesta y, en este sentido, se pronunció también el Área de Movilidad en el informe emitido con fecha 21 de febrero de 2025, el cual concluye que *“la posible conexión de C/Canadá con C/Rosamunda y C/La Bohème podría mejorar la permeabilidad entre el Polígono Industrial El Viso y el Polígono Industrial Alameda, dotando a la zona de una mayor movilidad”*.

2/6

Por lo tanto, en lo que compete a este Servicio de Urbanización e Infraestructuras, **se entiende que la ordenación propuesta en el Estudio de Detalle del ámbito SUNC-O-G.13 “Calle Canadá” da cumplimiento a los siguientes objetivos, criterios y directrices vinculantes establecidas en la ficha reguladora del PGOU para este ámbito:**

“1.- Complementación del trazado viario existente, generando nuevas conexiones necesarias para mejorar la circulación y capacidad de maniobra de vehículos en el polígono y su relación con zonas colindantes.

.....

3.- La nueva estructura viaria procurará la continuidad de tráfico, pudiendo proponerse soluciones alternativas a la planteada siempre que se justifique su mayor adecuación a la funcionalidad del ámbito y su entorno. Deberá resolverse el problema de cotas de rasante derivado de la similitud de altimetría entre el encauzamiento y los terrenos aledaños, previendo la elevación de la calle de servicio junto al arroyo para la ejecución de un paso sobre el mismo que comunique con el otro lado del polígono.”

| Código Seguro De Verificación | bxz8jWAoojo7BwJe4MaKTg== | Estado | | Fecha y hora | |
|-------------------------------|---|---------|-----|---------------------|--|
| Firmado Por | Alberto Jesús Ruiz Carmena | Firmado | | 07/05/2025 10:34:50 | |
| | Silvana Maria Molina Rico | Firmado | | 07/05/2025 08:45:43 | |
| | Remedios Barrionuevo Benitez | Firmado | | 07/05/2025 08:19:42 | |
| Observaciones | | Página | 2/6 | | |
| Uri De Verificación | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/bxz8jWAoojo7BwJe4MaKTg== | | | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | | | | |



Respecto a la última documentación presentada, en relación al informe emitido anteriormente (*en cursiva*), se informa lo siguiente:

Estudio de Tráfico:

Se ha remitido el nuevo Estudio de Tráfico al Área de Movilidad para su valoración, pues si bien con fecha 21 de febrero de 2025 se informó por la misma que “la posible conexión de C/Canadá con C/Rosamunda y con C/La Bohème podría mejorar la permeabilidad entre el Polígono industrial El Viso y el Polígono industrial Alameda, dotando a la zona de mayor movilidad”, quedó pendiente la subsanación de algunas cuestiones de carácter técnico. En el mencionado informe de dicho Área, también se pusieron de manifiesto algunas otras cuestiones que se tendrán en cuenta en el posterior Proyecto de Obras Urbanización, concretamente las contenidas en los siguientes apartados: 3.2.2, relativas a la señalización viaria; 3.2.3, referente a plazas de aparcamiento para PMR; y 3.2.4, relativo a la posible situación provisional que se genere hasta el desarrollo de las infraestructuras viarias previstas en el entorno.

Se está a la espera de que informe el Área de Movilidad.

En relación a la configuración del viario propuesta en el ED:

- *Las aceras a un lado y otro del Vial-2 quedan muy descompensadas (5,30m/ 2,20m), por lo que se habrá de aumentar la acera este del Vial-2 a costa de una reducción de la acera de calle Canadá. Por otro lado, habrá de prever árboles en la amplia acera oeste del Vial-2.*

3/6

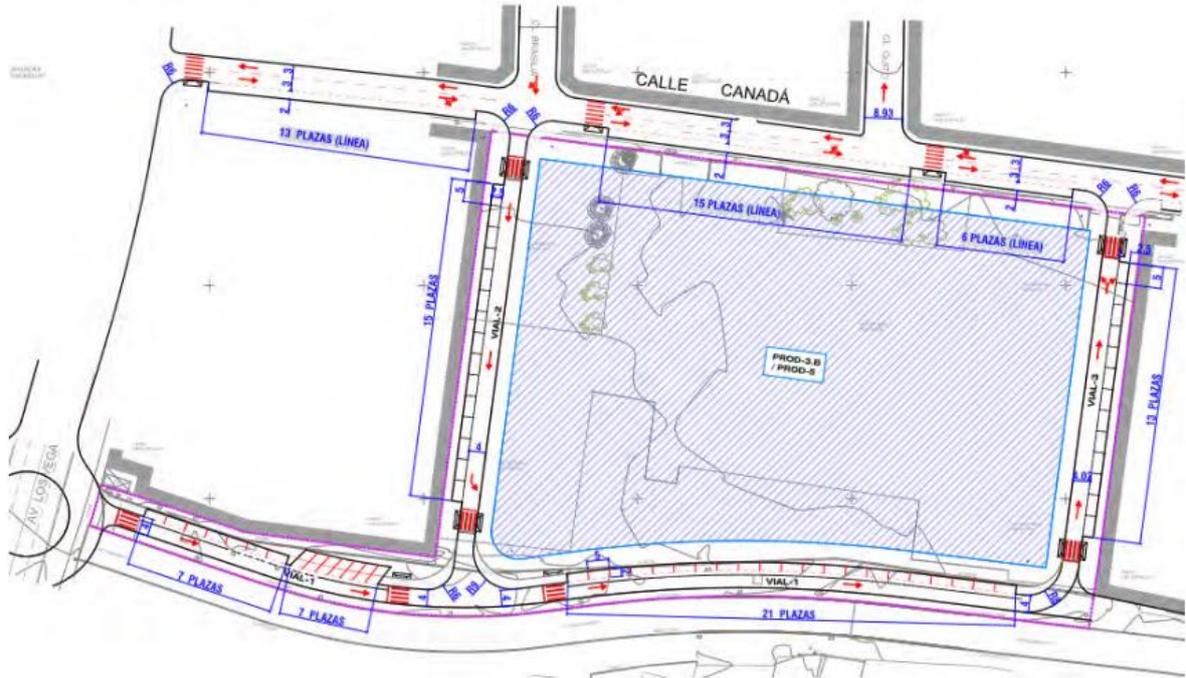
Este requerimiento ha sido subsanado.

- *No se han solucionado las discordancias entre las secciones-tipo del Estudio de Tráfico y del Estudio de Detalle.*

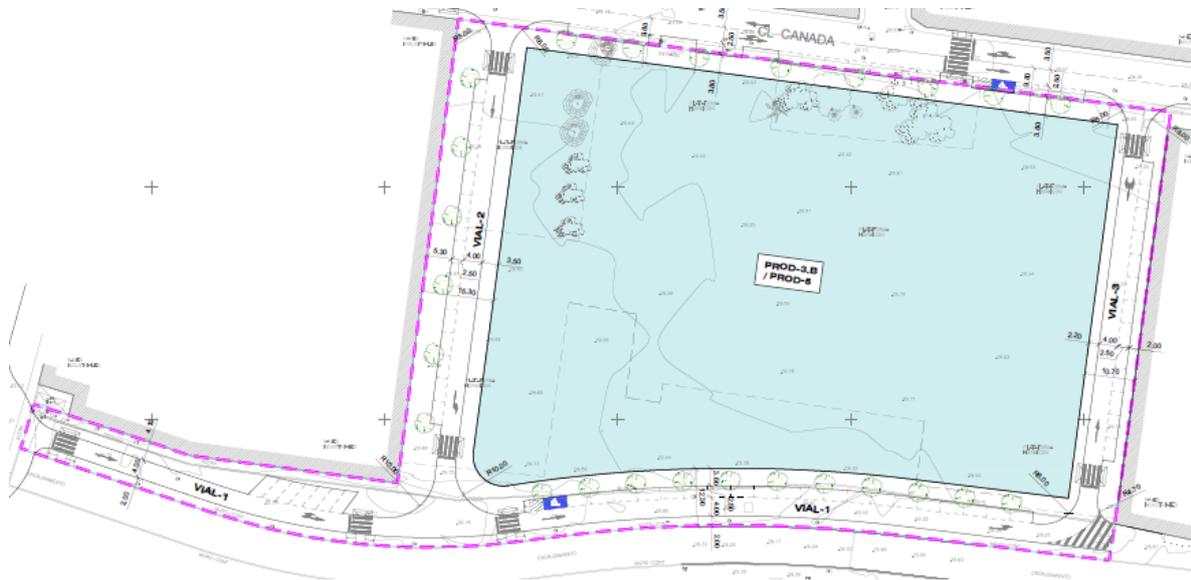
Este requerimiento no ha sido subsanado, pues se ha presentado el mismo Estudio de Tráfico.

| Código Seguro De Verificación | bxz8jWAoojo7BwJe4MaKTg== | Estado | Fecha y hora |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por | Alberto Jesús Ruiz Carmena | Firmado | 07/05/2025 10:34:50 |
| | Silvana Maria Molina Rico | Firmado | 07/05/2025 08:45:43 |
| | Remedios Barrionuevo Benitez | Firmado | 07/05/2025 08:19:42 |
| Observaciones | | Página | 3/6 |
| Uri De Verificación | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/bxz8jWAoojo7BwJe4MaKTg== | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | | |





Estudio de Tráfico

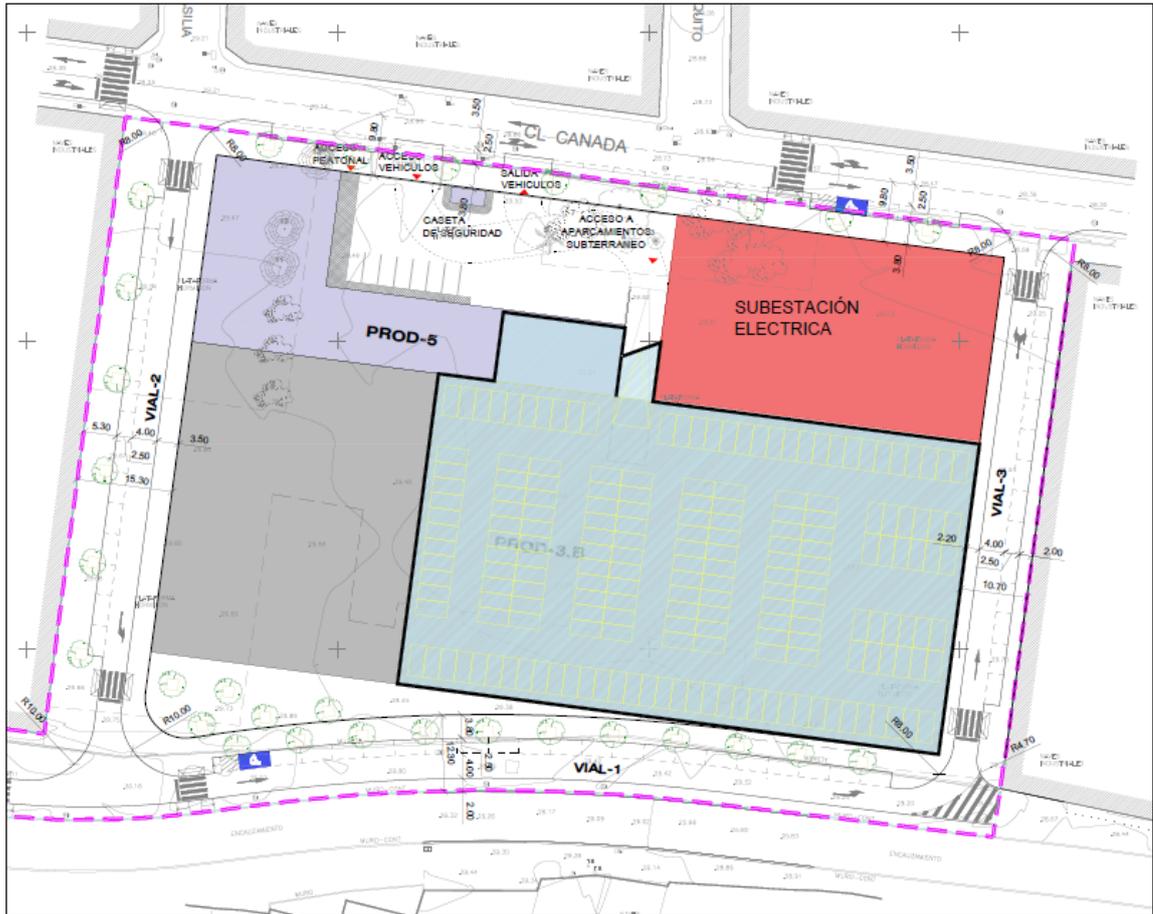


Estudio de Detalle

| Código Seguro De Verificación | bxz8jWAoojo7BwJe4MaKtg== | Estado | Fecha y hora |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por | Alberto Jesús Ruiz Carmena | Firmado | 07/05/2025 10:34:50 |
| | Silvana Maria Molina Rico | Firmado | 07/05/2025 08:45:43 |
| | Remedios Barrionuevo Benitez | Firmado | 07/05/2025 08:19:42 |
| Observaciones | | Página | 4/6 |
| Url De Verificación | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/bxz8jWAoojo7BwJe4MaKtg== | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | | |



- Habrà de aclararse cómo se realiza la entrada al aparcamiento subterràneo, pues en base al plano 9.2. Ordenación de volúmenes orientativa, la misma se realiza desde el interior de la propia parcela, no habiéndose reservado un acceso directo desde C/Canadá.



ESQUEMA DE APARCAMIENTOS EN PLANTA SOTANO

Se ha presentado un esquema de circulación interior de los vehículos para entrar y salir del aparcamiento.

En relación a la propuesta de conexión viaria mediante un paso superior sobre el Arroyo de la Palma:

- La solución definitiva será la resultante del informe emitido por el organismo competente en materia de Aguas de la Junta de Andalucía y la solución constructiva será incluida como Separata del Proyecto de Urbanización que desarrolle el Estudio de Detalle.

Se mantiene esta condición.

- En el apartado del ANEXO DE GESTIÓN (8.1) habrá de eliminarse el compromiso V del punto TERCERO. - COMPROMISOS QUE ASUME EL AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA, A TRAVÉS DE

| Código Seguro De Verificación | bxz8jWAoojo7BwJe4MaKtg== | Estado | Firmado | Fecha y hora | 07/05/2025 10:34:50 |
|-------------------------------|---|--------|---------|--------------|---------------------|
| Firmado Por | Alberto Jesús Ruiz Carmena | | Firmado | | 07/05/2025 08:45:43 |
| | Silvana Maria Molina Rico | | Firmado | | 07/05/2025 08:19:42 |
| | Remedios Barrionuevo Benitez | | Firmado | | |
| Observaciones | | Página | 5/6 | | |
| Url De Verificación | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/bxz8jWAoojo7BwJe4MaKtg== | | | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | | | | |



LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO, OBRAS E INFRAESTRUCTURAS: "Ejecutar las obras de conexión de la calle Canadá con la calle Rosamunda, incluyendo los trámites administrativos necesarios, debiendo existir la correspondiente consignación presupuestaria y con cargo a la contribución del sector al Plan Especial de Infraestructuras que aporta la Propiedad", puesto que dichas obras externas son derivadas del propio Estudio de Detalle y no van con cargo al PEIS-4; debiendo constar en el punto SEGUNDO.- COMPROMISOS QUE ASUME LA PROPIEDAD que la financiación de esta actuación corresponde a la propiedad.

Se ha dado cumplimiento a este requerimiento.

Estudio Económico:

En el Estudio Económico no se han incluido los trabajos de refuerzo, adecuación, adaptación o reforma de instalaciones de la red eléctrica existente en servicio.

Esta observación ha sido subsanada.

Afecciones Sectoriales:

El Estudio de Detalle deberá ser informado preceptivamente, por afección hidráulica, por el Organismo competente en materia de Aguas de la Junta de Andalucía.

Se mantiene esta observación.

6/6

PROPUESTA

En lo que respecta a este Servicio, puede procederse a la Aprobación Inicial del Estudio de Detalle del Sector SUNC-O-G.13 "Calle Canadá".

Tras la Aprobación Inicial, se deberá solicitar informe al **Organismo competente en materia de Aguas de la Junta de Andalucía**, no sólo respecto a la afección hidráulica del ED, sino también respecto a la propuesta de conexión viaria entre C/Canadá y C/Rosamunda mediante un paso superior sobre el Arroyo de la Palma, para lo que se enviará a este Organismo tanto el Anexo 8.7 del ED como la Separata de Servidumbres Hidráulicas.

Previo a la Aprobación Definitiva del ED, deberá constar informe favorable del **Área de Movilidad**.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica

LA INGENIERA MUNICIPAL,
Fdo.: Remedios Barrionuevo Benítez
LA JEFA DEL SERVICIO,
Fdo.: Silvana Molina Rico
EL JEFE DEL DEPARTAMENTO,
Fdo.: Alberto J. Ruiz Carmena

| Código Seguro De Verificación | Estado | Fecha y hora |
|-------------------------------|---|---------------------|
| bxz8jWAoojo7BwJe4MaKTg== | Firmado | 07/05/2025 10:34:50 |
| Firmado Por | Firmado | 07/05/2025 08:45:43 |
| Alberto Jesús Ruiz Carmena | Firmado | 07/05/2025 08:19:42 |
| Silvana Maria Molina Rico | Firmado | 07/05/2025 08:19:42 |
| Remedios Barrionuevo Benitez | Firmado | 07/05/2025 08:19:42 |
| Observaciones | Página | 6/6 |
| Uri De Verificación | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/bxz8jWAoojo7BwJe4MaKTg== | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | |

