



Ref: I-ED SUNC-O-G.13 "Calle Canadá" _ ai2_PL 03-2021

Departamento: Planeamiento y Gestión Urbanística/ Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística
Expediente: PL 03/2021. ED SUNC-O-G.13 "Calle Canadá"
Interesado: LANDCOMPANY 2020 S.L.
Situación: Calle Canadá nº 14
Ref. Catastral: 8439101UF6683N0001YZ; 8439103UF6683N0001QZ
Junta Mpal. Distrito nº 6 Cruz de Humilladero
Asunto: Informe técnico (2º) previo a la aprobación inicial del Estudio de Detalle

Con fecha 30/04/2025 se ha presentado por registro electrónico nueva documentación del Estudio de Detalle (en adelante ED) en el ámbito delimitado por el Plan General de Ordenación Urbanística vigente (en adelante PGOU-2011), denominado SUNC-O-G.13 "Calle Canadá", que constituye el objeto del presente informe.

1. ANTECEDENTES

Tras el largo recorrido e informes emitidos que obran en el expediente, el último informe emitido por este Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de fecha 23/04/2025 se proponía lo siguiente:

PRIMERO.- Requerir al promotor que presente el plano P2.12 "Zonificación Acústica" del PGOU vigente, haciendo mención del mismo en la memoria y justificando su objeto.

SEGUNDO.- Una vez presentada la nueva documentación y emitido informe favorable por parte del Servicio de Urbanización e Infraestructuras, en relación con los aspectos señalados en su informe de fecha 08/04/2025, procederá la aprobación inicial del Estudio de Detalle

Por tanto, se trata de verificar que la documentación presentada corresponde con la anteriormente aportada, que incluye el plano de zonificación acústica requerido, y que el Servicio de Urbanización e Infraestructura de este Departamento haya emitido informe favorable tras el análisis de los aspectos requeridos en su informe de 08/04/2025 y conformados estos extremos, proponer la aprobación inicial del Expediente.

1/5

2. INFORME

2.1 DOCUMENTACIÓN TÉCNICA PRESENTADA.

El Estudio de Detalle (marzo 2025) aportado, consta de MEMORIA, PLANOS Y RESUMEN EJECUTIVO con los siguientes apartados:

1. Introducción. 2. Memoria. 3. Ordenanzas. 4. Propuesta de monetización del 10% de AM. 5. Plan de Etapas. 6. Estudio Económico y Financiero. 7. Relación de Planos 8. Anexos: 8.1 Anexo de Gestión. 8.2 Justificación innecesariedad EAE. 8.3 Informe de Sostenibilidad Económica. 8.4 Contactos con compañías suministradoras. 8.5 Fichas justificativas de las normas de accesibilidad 8.5 Nota simple de la parcela. 8.6 Informe de viabilidad técnica. (paso superior sobre encauzamiento prolongación de calle Canadá hasta C/ Rosamunda). 8.8 Informe de viabilidad de uso emitido por Departamento de Licencias y Protección Urbanística. 8.9 Estudio de Tráfico. 9. Separata de Servidumbres Aeronáuticas. 10. Separata de Servidumbres hidráulicas.

Respecto de la documentación anterior, además de las cuestiones incorporadas para justificar lo demandado por el Servicio de Urbanización e Infraestructuras de este departamento en su informe de 8/04/2025, incorpora el plano de Zonificación acústica requerido por este Servicio, quedando subsanada esta cuestión.

Gerencia Municipal de Urbanismo
Paseo Antonio Machado, 12
29002 Málaga

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

Código Seguro De Verificación	kbPex0F3IfVfEHka8YJyHA==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	12/05/2025 12:02:31
Observaciones			Firmado	09/05/2025 11:37:32
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kbPex0F3IfVfEHka8YJyHA==		Página	1/5
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



Por tanto, la documentación aportada en PDF se considera completa y coherente con los requisitos de contenido documental mínimo previsto en el art. 2.3.10 del PGOU y en el art. 62 de la Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante, LISTA) y 94 de su Reglamento (en adelante RGLISTA).

Sobre la misma cabe observar que:

- Incluye Resumen Ejecutivo que expresa los objetos y finalidades del Estudio de Detalle, al objeto de facilitar la participación y consulta de la ciudadanía, de conformidad a lo establecido en el artículo 62.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.
- Se presenta un Plano Topográfico referenciado a coordenadas UTM-ETRS89 en formato digital editable (p.e DWG, DGN), conforme a las normas de presentación de este Departamento.
- Incluye justificación del cumplimiento de la normativa de Accesibilidad descrita en el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.
- Con respecto al cumplimiento de la legislación de Servidumbres Aeronáuticas, siendo de aplicación el Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, incluye separata servidumbres aeronáuticas como documento justificativo del cumplimiento de las afecciones aeronáuticas, incorporando planos necesarios para recabar informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil
- Incorpora el plano de Zonificación acústica, de conformidad con lo exigido en el artículo 13 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, sobre zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Se presenta memoria de viabilidad económica y la memoria de sostenibilidad económica conforme a lo establecido en el art. 85.1.a.4 del Reglamento de la LISTA que muestra la viabilidad financiera de la operación.
- Desde el punto de vista administrativo y de cara a la aprobación inicial se aporta Certificación Registral de la parcela objeto de este ED.

2.2 INFORME DEL SERVICIO DE URBANIZACION E INFRESTRUCTURAS.

2/5

Con fecha 07/05/2025 se emite nuevo informe del Servicio de Urbanización e Infraestructuras que expresa en su contenido que:

- 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.

Por otro lado, la propuesta del informe expresa que:

- 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.

2.3 RESUMEN DE LAS DETERMINACIONES DEL ED

- El ámbito del ED incluye las parcelas catastrales 8439101UF6683N0001YZ; 8439103UF6683N0001QZ pertenecientes al ámbito del SUNC-O-G.13 del PGOU-2011. Tiene una superficie según la ficha urbanística del Sector de 17.034,00 m²s, pero según el levantamiento topográfico realizado recientemente de la parcela, la superficie real es de 16.770,67 m²s.
- El objeto del ED es establecer las directrices de ordenación previstas en el PGOU 2011 definiendo de manera precisa las alineaciones, cotas y volúmenes en las áreas destinadas a uso productivo y reordenando el viario y los espacios libres circundantes, así como la conexiones viarias demandas.
- Las condiciones y directrices de ordenación establecidas por el PGOU-2011 son las siguientes:

Código Seguro De Verificación	kbPex0F3IfVfEHka8YJyHA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	12/05/2025 12:02:31
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/05/2025 11:37:32
Observaciones		Página	2/5
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kbPex0F3IfVfEHka8YJyHA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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.*
2. *Configuración de una ordenación de volúmenes que presente unas adecuadas fachadas hacia el entorno, al objeto de mejorar la actual visión hacia la zona del arroyo, y que contribuya con la implantación de nuevos usos al incremento de actividad empresarial.*
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.*
4. *La proporción entre usos puede ser variable, siempre que se mantenga un techo mínimo del 30% de uso empresarial en modo compatible con el resto, a cuyos efectos la ordenación de volúmenes estudiará la implantación de tipologías edificatorias más adecuada a dichos usos.*
5. *El planeamiento de este ámbito deberá ser informado preceptivamente por la Agencia Andaluza del Agua por afección hidráulica.*

- El ED tiene afecciones de servidumbre aeronáutica del Aeropuerto de Málaga y de dominio público hidráulico por el Arroyo Las Cañas.
- Respecto a la ordenación y conexiones viarias, El ED presentado plantea una alternativa a la propuesta por el PGOU, creando dos viales con dirección norte-sur en ambos linderos de la parcela y la conexión, a través de un nuevo puente sobre el arroyo La Palma, con calle Rosamunda (ver imagen), que ha sido valorada positivamente tanto por el Área de Movilidad como por el Servicio de Urbanización de este Departamento.



Imagen 1. Alternativa de ordenación viaria propuesta en el ED

3/5

- El ED establece los usos Productivo 3B (Industrial, Logístico y Empresarial), Productivo 5 (Empresarial) y Viario peatonal y rodado. Especifica además que la actividad que se pretende desarrollar en el uso Productivo 3B será el de un Centro de Procesamiento o Almacenamiento de datos, ubicándose en el uso Productivo 5 el edificio administrativo vinculado a dicha actividad. La zonificación propuesta en el ED desde el punto de vista volumétrico (distribución de usos dentro de la parcela y las alineaciones máximas y obligatorias) se incluyen en un plano específico (imagen 2). Se permite por el PGOU que la proporción de usos entre el uso PROD- 3.b y el PROD-5 sea variable, si bien el techo mínimo de uso empresarial debe ser del 30%, debiendo la ordenación de volúmenes plantear tipologías edificatorias adecuadas a cada uso. A este respecto el ED presenta una ordenación de volúmenes orientativa que se incluye en el plano 9.2 que deberá ser concretada en el proyecto de edificación definitivo cumpliendo las alineaciones y volúmenes dispuestos en el ED.
- Se especifica la distribución de techo edificable y se observa que no se agota la edificabilidad máxima establecida en 21.562,05 m2 techo. Dado que la superficie del ámbito de 16.770,67 m2 es inferior a la que se recoge en la ficha del PGOU, si bien se indica que no es vinculante.

Código Seguro De Verificación	kbPex0F3IfVfEHka8YJyHA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	12/05/2025 12:02:31
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/05/2025 11:37:32
Observaciones		Página	3/5
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kbPex0F3IfVfEHka8YJyHA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



PROPUESTA	SUPERFICIE	TECHO EDIFICABLE	DISTRIBUCIÓN DE USO
CENTRO DE PROCESAMIENTO DE DATOS	8.275,00m ² s	12.770,00m ² t	PRODUCTIVO 3.B
EDIFICIO ADMINISTRATIVO	2.095,00m ² s	2.260,00m ² t	PRODUCTIVO 5
TOTAL PROPUESTA		15.030,00m²t	

En relación con la obligación establecida en la ficha urbanística del PGOU, que exige un techo mínimo del 30% destinado a uso empresarial, su cumplimiento deberá ser objeto de comprobación en el momento de la solicitud de licencia en virtud de los usos y compatibilidades previstas por el PGOU-2011 y de acuerdo a los usos que finalmente se propongan.



Imagen 2. Propuesta de calificaciones incluidas en el ED

- En cuanto la dotación de aparcamientos para uso productivo, el ED grafía la disposición esquemática de plazas bajo rasante en el plano de ordenación de volúmenes orientativa. Dicha dotación deberá ser objeto de comprobación en el momento de solicitud de licencia, con el proyecto de edificación definitivo, y según lo previsto en el art. 6.7.4 de la normativa del PGOU-2011.
- El Estudio de Detalle (ED) establece una altura máxima de 14 m para el edificio destinado a uso empresarial y de 18,20 m de altura total de coronación para el edificio correspondiente a la ordenanza Productivo 3B (PRO-3B), previsto con dos plantas. No se especifica el número de plantas del edificio empresarial. Según lo dispuesto en el PGOU-2011 para dicha ordenanza, las alturas máximas permitidas son de 12 m y 15 m hasta coronación. El incremento propuesto en ambos casos se justifica por la necesidad de incorporar paneles acústicos en la cubierta, imprescindibles para garantizar un adecuado aislamiento acústico de la instalación prevista. El artículo 12.11.7 del PGOU-2011, relativo a las condiciones particulares de la subzona Productivo 3B, establece que, mediante Estudio de Detalle, podrá alcanzarse una altura de PB+3, sin incremento de la edificabilidad máxima otorgada, siempre que se justifique adecuadamente. Esta circunstancia se considera suficientemente acreditada en el ED.
- Respecto al informe emitido por el Servicio Jurídico Administrativo de fecha 16/09/2024, queda justificado que la alternativa propuesta en el ED supone una mejor adecuación a la funcionalidad del ámbito y su entorno a resultados de los informes emitidos por el Área de Movilidad y por el Servicio de Urbanización de este Departamento.
- La memoria del ED justifica la monetización del 10% del aprovechamiento de cesión junto con los condicionantes y obligaciones de urbanización descritos en el Estudio Económico Financiero, e incluye un anexo de Gestión (anexo 8.1) cuyo objeto es definir el modelo de gestión, estableciendo los compromisos que adquieren para ello tanto el Ayuntamiento de Málaga como la Propiedad del terreno que asume su promoción. El informe emitido por el Servicio de Urbanización el 7/05/2025 confirma la

Código Seguro De Verificación	kbPex0F3IEVfEHka8YJyHA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	12/05/2025 12:02:31
Observaciones	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/05/2025 11:37:32
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kbPex0F3IEVfEHka8YJyHA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



correcta asignación de los compromisos a asumir por el Ayuntamiento en relación a la asignación de las obras externas derivadas del propio ED, que corresponde a la propiedad.

- Considerando lo dispuesto en la Disposición final única del RGLISTA, el ED no estaría entre los instrumentos de planeamiento urbanístico sometidos a evaluación ambiental estratégica, lo que no exime que la actuación edificatoria sí deba someterse al trámite de prevención ambiental correspondiente según derive del epígrafe del Anejo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión de la Calidad Ambiental de Andalucía (GICA), a fin de que se evalúen los aspectos más concretos de la actuación, una vez redactado el correspondiente proyecto y conocidos sus detalles.

3. CONCLUSIONES

- La documentación técnica resulta adecuada, en función de su alcance y determinaciones, ajustándose al contenido que establece para los mismos el art. 2.3.10 del PGOU, art. 62 de la LISTA y 94 del Reglamento, aportándose el plano de información de zonificación acústica. (Plano P2.12 "Zonificación Acústica" del PGOU vigente 2011, haciendo mención del mismo en la memoria (apartado 2.3.2)).
- Consta informe favorable emitido el 7/05/2025 por el Servicio de Urbanización e infraestructuras de este Departamento a las cuestiones requeridas en su informe anterior de fecha 09/04/2025.
- En relación a la propuesta de monetización del 10% del Aprovechamiento medio se estará a lo que se establezca por el Servicio de Ejecución de Planeamiento en el marco de la tramitación del correspondiente Proyecto de Reparcelación y en todo caso con sujeción a lo establecido en la Ley 7/2021 LISTA y en su RGLISTA.
- Aunque consta informe favorable del Servicio de Información Geográfica, Cartografía y Topografía de fecha 06/04/2021, tras la aprobación inicial se requerirá nuevo informe de conformidad sobre la documentación que sea aprobada inicialmente.
- En relación a las afecciones sectoriales, tras la aprobación inicial del ED deberá ser informado por la Dirección General de Aviación Civil (por servidumbres aeronáuticas) y por el Organismo competente en materia de dominio público hidráulico.

5/5

4. PROPUESTA

- PRIMERO.- Procede la aprobación inicial del Estudio de Detalle en el ámbito delimitado por el Plan General de Ordenación Urbanística vigente denominado SUNC-O-G.13 "Calle Canadá", según la documentación aportada el 30/04/2025.
- SEGUNDO.- Aprobado inicialmente se solicitará informe sectorial:
- A la Dirección General de Aviación Civil (afecciones de servidumbres aeronáuticas).
 - Al órgano competente en materia de Aguas (afección hidráulica).
- TERCERO.- En el acuerdo de aprobación se advertirá tanto de los compromisos de ejecución indicados en el ED como de la necesidad de justificación en el proyecto que se presente a licencia de obras respecto de los usos autorizables y la dotación de aparcamientos reflejados en el apartado 2.3 de este informe.
- CUARTO.- Con carácter previo a la aprobación definitiva del Estudio de Detalle, deberá incorporarse una nueva comprobación por la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía de la información gráfica relativa a los aspectos ya validados en su informe de fecha 06/04/2021.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica

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

El Jefe del Departamento de Planeamiento
Fdo.: Alberto Ruiz Carmena

Código Seguro De Verificación	kbPex0F3IfVfEHka8YJyHA==	Estado	Firmado	Fecha y hora	12/05/2025 12:02:31
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena		Firmado		09/05/2025 11:37:32
Observaciones	José Carlos Lanzat Díaz				
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kbPex0F3IfVfEHka8YJyHA==				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				

