

Ref: I-Avance PPO SUS-CA.11 "Castañetas" (me)

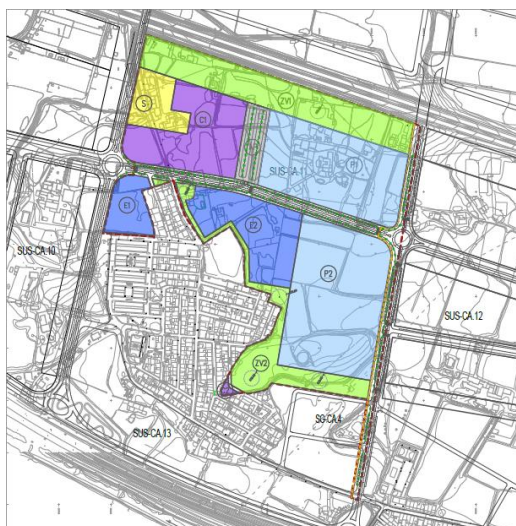
Departamento: Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio: Urbanización e Infraestructuras
Expediente: Avance Plan Parcial de Ordenación PL 39/2025
Promotor: ANFRASUS E HIJOS S.L.
Representante: D. Manuel Felipe Caro León
Situación: Sector SUS-CA.11 "Castañetas"
Asunto: Informe Técnico

INFORME

Por el promotor del expediente se presenta, con fecha 1 de julio de 2025, documento de Avance de Plan Parcial de Ordenación (PPO) del Sector SUS-CA.11 "Castañetas".



Ordenación orientativa PGOU



Ordenación propuesta Alternativa 2 (elegida)

1/7

En el documento presentado se han duplicado el apartado 1. INTRODUCCIÓN (completo) y los apartados 2.1, 2.2 y 2.3 de la MEMORIA DE INFORMACIÓN.

Por otro lado, los planos tienen poca nitidez, lo que dificulta la lectura de las leyendas.

En relación al contenido del mismo, y de cara al posterior documento de Plan Parcial de Ordenación (PPO), se informa lo siguiente:

Gerencia Municipal de Urbanismo
Paseo Antonio Machado, 12
29002 Málaga

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

Código Seguro De Verificación	LgJNcm/b44dtAmvZJGW8Lw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	15/12/2025 12:47:55
	Silvana Maria Molina Rico	Firmado	15/12/2025 12:33:27
	Remedios Barrionuevo Benitez	Firmado	12/12/2025 12:23:24
Observaciones		Página	1/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/LgJNcm%2Fb44dtAmvZJGW8Lw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



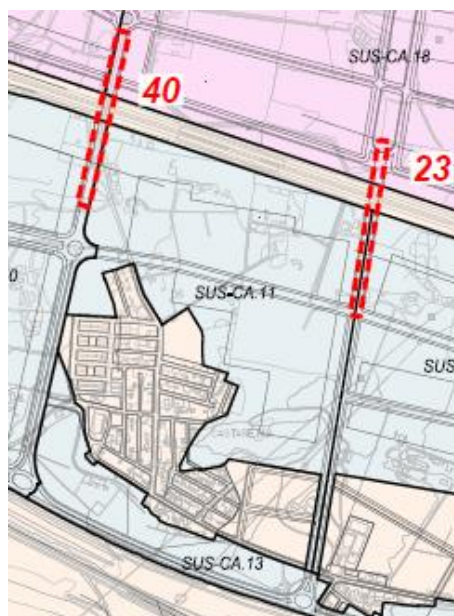
RED VIARIA:

Se realiza un análisis de la malla urbana existente en el entorno: Calle Castañetero (que en el plano INF.09.1 proviene del Carril de la Castañeta), carretera A-7055 y Camino Cortijo Campanillas; proponiéndose una estructura viaria, basada en la prevista por el PGOU, que amplía dichas vías para acceder al Sector. Puesto que las vías propuestas superan el ámbito del Sector, **se habrán de indicar las que va a ejecutar el mismo, ya sean completas o en un tramo**, como establece el apartado 7 del artículo 189 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA).

Se contempla en el plano INF.09.2 la jerarquía viaria existente y propuesta por el PGOU, así como se establece la categoría de los viales propuestos en la ordenación elegida de acuerdo con los criterios establecidos por el PGOU. No obstante, **se deberán recoger las infraestructuras previstas por el POTAUM, como la plataforma reservada por el mismo, y por el PEIS-4.**



PLATAFORMA RESERVADA POTAUM



23 PASO SUPERIOR AUTOVÍA DE CÁRTAMA
40 PASO SUPERIOR SOBRE LA A-357

2/7

De acuerdo con la ficha del PGOU para este Sector, *“para la mejor funcionalidad y movilidad del sector se establecerán vías de servicio, con el fin de no interferir la movilidad externa”,* si bien **en ninguno de los viales propuestos se han previsto vías de servicio.**

En relación a las nuevas alternativas viarias, en el apartado 2.3. **ESTRUCTURA URBANA. Red viaria y accesibilidad al sector** de la MEMORIA DE INFORMACIÓN del documento de Avance se dice lo siguiente:

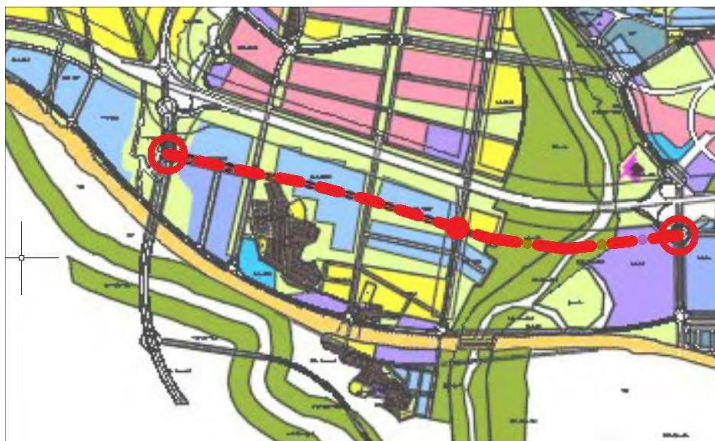
Código Seguro De Verificación	LgJNcm/b44dtAmvZJGW8Lw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	15/12/2025 12:47:55
	Silvana Maria Molina Rico	Firmado	15/12/2025 12:33:27
	Remedios Barrionuevo Benitez	Firmado	12/12/2025 12:23:24
Observaciones		Página	2/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/LgJNcm%2Fb44dtAmvZJGW8Lw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





*“Existe también la posibilidad de mejorar la accesibilidad a todos los sectores productivos situados entre la A-357 y vía del ferrocarril (SUS-CA.10, SUS-CA.11, SUS-CA.12 y SUS.T.1) potenciando el **viario transversal este-oeste** previsto en la ordenación pormenorizada indicativa de dichos sectores.*

La incorporación de esta vía transversal estructurante con carácter de bulvar y corredores verdes, permitirá coser funcionalmente los sectores y mejorar su permeabilidad”.



3/7

No obstante, en la ordenación propuesta no se prevé ni bulvar ni corredor verde en esta vía, lo que resulta ser una contradicción.

Por otro lado, se habrá de definir una red viaria interna que conecte con el viario existente en la barriada de Castañetas.

El trazado de los viales habrá de dar cumplimiento a las Normas de Urbanización establecidas en el Título VII del PGOU, así como a la normativa de accesibilidad vigente.

En los viales donde se prevea carril-bici habrá que dejar mayor anchura de aceras de manera que cumplan, al igual que el resto de aceras del Sector, las dimensiones mínimas descritas en el artículo 4.4.b del Capítulo Cuarto (Movilidad y Accesibilidad) del Título VIII (Clasificación y Calificación del Suelo) de la Memoria Propositiva del PGOU.

De esta forma, de acuerdo con el artículo 7.3.4. *Sección Transversal* del Título VII del PGOU, el ancho mínimo de un carril de calzada en zonas de uso industrial (productivo) es de 3,50m, siendo el ancho normal establecido por el PGOU de 3,75m. Asimismo, el ancho de acera para usos comerciales en viales de segundo orden será de 5,60m (aumentado si lleva arbolado). Dichos parámetros habrán de ser modificados en el punto 4. EL VIARIO PROPUESTO del apartado 3.3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN de la MEMORIA DE ORDENACIÓN.

En relación al número de plazas de aparcamiento previstas, habrá de considerarse el más restrictivo respecto de la normativa que le afecte: Reglamento de Planeamiento, PGOU y Reglamento de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA).

Código Seguro De Verificación	LgJNcm/b44dtAmvZJGW8Lw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	15/12/2025 12:47:55
	Silvana Maria Molina Rico	Firmado	15/12/2025 12:33:27
	Remedios Barrionuevo Benitez	Firmado	12/12/2025 12:23:24
Observaciones		Página	3/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/LgJNcm%2Fb44dtAmvZJGW8Lw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Se garantizará la calidad en el diseño de las zonas verdes, estableciendo una densidad mínima de vegetación y priorizando la plantación de **especies autóctonas, especies con bajos requerimientos hídricos y especies de bajo mantenimiento**.

Se procurará la **utilización de pavimentos de alta reflectancia solar** para reducir el efecto «isla de calor urbano», manteniendo, si es posible, el suelo natural; e **incluyendo en el espacio verde pavimentos que aseguren su permeabilidad y aptitud para la plantación**.

En el diseño del espacio urbano se deberá tener en cuenta el lugar destinado a las **instalaciones para recogida de residuos sólidos urbanos**, debiendo preverse zonas reservadas a tal efecto, incluso una reserva de suelo para instalación de punto limpio, tal como se apunta en el apartado 3.1.2. *Objetivos de carácter ambiental* del documento de Avance.

INFRAESTRUCTURAS:

En el apartado 2.4. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS se indica, por error, que *“se grafían las infraestructuras básicas de abastecimiento, saneamiento y energéticas... que permitirán la futura conexión y dotación de los servicios urbanísticos esenciales al sector SUS-CA.12”, lo que habrá de ser corregido*, puesto que el documento de Avance es relativo al sector SUS-CA.11.

Para el **documento de PPO a presentar con posterioridad** se habrán de considerar, no sólo las infraestructuras de servicios necesarias para el funcionamiento del Sector y sus conexiones con las redes existentes, en base a una justificación de las dotaciones y con las características contenidas en el Título VII. Normas de Urbanización del PGOU, sino también las infraestructuras previstas por el PGOU y por el POTAUM (tal como se han incluido en el documento de Avance) y las previstas por el PEIS-4; asimismo, se habrán de solicitar los pertinentes informes a las diferentes compañías suministradoras de servicios.

4/7

Abastecimiento y Saneamiento:

Tal como se apunta en el apartado 3.1.2. *Objetivos de carácter ambiental* del documento de Avance, se procurarán **redes eficientes de abastecimiento, saneamiento y depuración de las aguas**, contribuyendo a su ciclo integral. El dimensionado y acometida a las redes de saneamiento existentes o previstas deberá **garantizar el transporte de los caudales extremos**, de forma que se impida alivio de caudales al DPH sin depuración; así como incluir, en cualquier caso, **medidas concretas para implantación de SUDS** (sistemas de drenaje urbano sostenible) que reduzcan la escorrentía pluvial y la aportación a los sistemas urbanos de saneamiento.

Las técnicas para disminuir las puntas de los caudales procedentes de aguas de lluvia podrán ser estructurales (pavimentos drenantes, zanjas filtrantes, depósitos de retención, etc.) o no estructurales (tales como aumento de zonas verdes o actuaciones dirigidas a evitar alteración del terreno natural).

Código Seguro De Verificación	LgJNcm/b44dtAmvZJGw8Lw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	15/12/2025 12:47:55
	Silvana Maria Molina Rico	Firmado	15/12/2025 12:33:27
	Remedios Barrionuevo Benitez	Firmado	12/12/2025 12:23:24
Observaciones		Página	4/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/LgJNcm%2Fb44dtAmvZJGw8Lw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Energéticas:

De acuerdo con el artículo 7.4.14 del PGOU, *“el suelo necesario para los **centros de transformación** se reservará en el correspondiente instrumento de planeamiento, calificándose convenientemente. En ningún caso se permitirá su colocación en viario, zonas verdes o espacios dotacionales. El acceso a los centros de transformación desde la vía pública, deberá ser tenido en cuenta para determinar su ubicación definitiva. No se permitirá el acceso a los mismos a través de las zonas verdes o los espacios dotacionales”*.

Se instalarán fuentes de generación de energías renovables, tanto en el espacio libre de edificación como en la envolvente de ésta, y **se fomentarán los sistemas de bajo consumo y de minimización de la contaminación lumínica**, tal como se apunta en el apartado 3.1.2. *Objetivos de carácter ambiental* del documento de Avance.

En particular, se habrá de realizar una **propuesta de actuación sobre las Líneas de Alta Tensión (LAT) de 66 Kv** que atraviesan el Sector (Los Ramos-Alhaurín y Marysol) y que habrá de ser acordada con ENDESA.

Telecomunicaciones:

Para garantizar la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector, **deberán preverse las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados** en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en este ámbito.

5/7

Gas:

Deberá incluirse la red de Gas (o justificación de su innecesaridad con informe de la compañía de estar fuera de su zona de cobertura).

Plan Especial de Infraestructuras Básicas:

De acuerdo con la ficha reguladora del PGOU, este Sector *“contribuirá a la urbanización de los Sistemas Generales y a las obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento en la forma e importe que se determine”*.

En tanto no se apruebe definitivamente el mismo, deberá considerarse la carga máxima establecida en la ficha del PEIS-4:

“Los suelos pertenecientes al AR-SUS-P. Área de Reparto de Suelo Urbanizable Sectorizado Productivo, tendrán por este concepto una carga máxima de 90 €/UA (Noventa euros por unidad de aprovechamiento, IVA no incluido), referida dicha UA a techo productivo, no obstante el PEIB determinará la cuantía exacta.”

Puesto que se propone un aprovechamiento objetivo del Sector de 98.801,01 UUAA, en principio, las cargas derivadas del PEIS-4 ascenderán a la cuantía de 8.892.090,90€.

Estas determinaciones habrán de ser recogidas en el documento de Avance de PPO.

Código Seguro De Verificación	LgJNcm/b44dtAmvZJGW8Lw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	15/12/2025 12:47:55
	Silvana Maria Molina Rico	Firmado	15/12/2025 12:33:27
	Remedios Barrionuevo Benitez	Firmado	12/12/2025 12:23:24
Observaciones		Página	5/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/LgJNcm%2Fb44dtAmvZJGW8Lw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



AFECCIONES:

Carreteras:

El Sector está lindando con la carretera autonómica A-357, por lo que **deberá informar el Organismo competente.**

Respecto a la Afección de Carreteras del apartado 2.6.1. *Afecciones por infraestructuras* de la MEMORIA DE INFORMACIÓN, puesto que la *Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía* sólo regula las carreteras que sean titularidad de la comunidad autónoma, **habrá que corregir el siguiente párrafo:**

"La legislación autonómica en lo que se refiere a carreteras, establece, a continuación del dominio público adyacente, otras zonas de protección que, aunque no son titularidad de la comunidad autónoma, si son objeto de protección".

Asimismo, **habrán de eliminarse las siguientes determinaciones:**

"La Administración Pública que tramite el Plan Parcial podrá solicitar información previa, en relación con tales afecciones, con anterioridad a la aprobación inicial, a la Administración titular de la carretera quien deberá emitirla en el plazo máximo de un mes.

Aprobado inicialmente el Plan Parcial, éste se someterá a informe vinculante de la Consejería competente en materia de carreteras, que versará exclusivamente sobre las afecciones a la red de carreteras de Andalucía y que deberá evacuarse en el plazo máximo de tres meses.

Si transcurrido dicho plazo no se hubiera evacuado el informe citado, se entenderá su conformidad al plan propuesto".

6/7

Hidráulicas:

No existen afecciones hidráulicas por el río Guadalhorce ni por Campanillas, puesto que el Sector se ubica fuera de la zona de policía de ambos ríos y de la zona inundable de los mismos para el período de retorno de 500 años.

Respecto a las aguas subterráneas existentes en el ámbito que pudieran verse afectadas en su cantidad y calidad por las actividades previstas en el planeamiento (se dice en la Memoria que *"hay afección a una masa de agua subterránea, denominada Bajo Guadalhorce, cuyo código identificativo es ES060MSBT060.037, y que se halla en un estado global malo"*), **se incorporará un estudio hidrogeológico que evalúe el impacto,** para establecer los correspondientes perímetros de protección de las captaciones y prohibir aquellas actuaciones que provoquen efectos irreversibles al acuífero o cuya recuperación sea gravosa económica o temporalmente.

Código Seguro De Verificación	LgJNcm/b44dtAmvZJGW8Lw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	15/12/2025 12:47:55
	Silvana Maria Molina Rico	Firmado	15/12/2025 12:33:27
	Remedios Barrionuevo Benitez	Firmado	12/12/2025 12:23:24
Observaciones		Página	6/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/LgJNcm%2Fb44dtAmvZJGW8Lw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Aeronáuticas:

Tal como se indica en la ficha del PGOU y en el Avance del PPO, el Sector se encuentra afectado por las servidumbres aeronáuticas, por lo que **el documento de PPO habrá de ser informado por la Dirección General de Aviación Civil.**

Acústicas:

Será necesario Estudio Acústico, tal como se determina en la ficha del PGOU.

Oleoducto Málaga-Puertollano:

Indicar que, aun cuando el Oleoducto Málaga-Puertollano actualmente se encuentra en desuso y se haya previsto un cinturón verde en su entorno, **deberán reflejarse las afecciones que se deriven del mismo**, las cuales habrán de ser **informadas por el Organismo competente.**

PROPUESTA

Dar traslado del presente informe a la Sociedad promotora del expediente para su conocimiento y efectos oportunos.

7/7

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	LgJNcm/b44dtAmvZJGW8Lw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	15/12/2025 12:47:55
	Silvana Maria Molina Rico	Firmado	15/12/2025 12:33:27
	Remedios Barrionuevo Benitez	Firmado	12/12/2025 12:23:24
Observaciones		Página	7/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/LgJNcm%2Fb44dtAmvZJGW8Lw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

