

Ref: I-PPO SUS-CA.11 Castañetas_PL2025-39

Departamento: Planeamiento y Gestión Urbanística/ Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística
Expediente: PPO SUS-CA.11 Castañetas_PL2025-39
Solicitante: ANFRASUS E HIJOS S.L.
Representante: Manuel Caro León
Situación: PPO SUS-CA.11
Distrito N°: Distrito 9 – Campanillas
Asunto: Informe sobre documentación Avance

ANTECEDENTES

Con fecha **01/07/2025** tiene entrada por OVRE escrito de la promotora Anfrasmus e Hijos S.L. en el que se solicita la tramitación del PPO SUS-CA.11 Castañetas del Plan General 2011 con el inicio de los trámites administrativos correspondientes, dado su interés por promover dicha actuación.

Con fecha **01/08/2025** se emite informe de la Sección de Información Geográfica, Cartografía Topografía de este Departamento (TOP 0157/2025) en relación a la comprobación de la base topográfica empleada en el expediente en trámite, a fin de verificar su adecuación al sistema de referencia oficial, la delimitación del ámbito, superficies, elementos y referencias, necesarios para el correcto desarrollo del planeamiento.

INFORME

1. DOCUMENTACION PRESENTADA

La documentación presentada incluye los siguientes documentos:

1/7

- Avance del PPO con Memoria y Planos
- Documento Inicial Estratégico de Evaluación Ambiental Ordinaria
- Memoria Resumen de Valoración de Impacto en la Salud (incluye solicitud de consulta previa a la Consejería de Salud y Consumo, dentro del trámite previsto en el artículo 13 del Decreto 169/2014, de 9 diciembre por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía).

El documento de Memoria del Avance presenta duplicados los apartados comprendidos entre el apartado 1 y el apartado 2.3, lo que impide una correcta lectura del mismo. Asimismo, se recomienda paginar el documento para facilitar su consulta.

2. ÁMBITO Y SITUACIÓN ACTUAL DEL TERRENO

El Plan General de Ordenación Urbanística vigente PGOU 2011 define el ámbito como sector suelo urbanizable sectorizado de uso global Productivo SUS-C.11. Castañetas a desarrollar mediante un Plan Parcial de Ordenación.

Los terrenos ordenados se encuentran situados en el término municipal de Málaga, al sur del núcleo de Campanillas entre la autovía A-357 y vía del ferrocarril.

Gerencia Municipal de Urbanismo
Paseo Antonio Machado, 12
29002 Málaga

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

Código Seguro De Verificación	S9DoYpH5zKhfH2yaibw4Kw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	18/12/2025 08:47:45
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	17/12/2025 11:24:48
	Marta González Coca	Firmado	17/12/2025 10:48:01
Observaciones	Página 1/7		
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/S9DoYpH5zKhfH2yaibw4Kw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Imagen 1. Situación del ámbito en el PGOU2011 de Málaga

3. OBJETO DEL EXPEDIENTE

El objeto de los documentos presentados es la definición preliminar de las condiciones en que se pretende llevar a cabo el desarrollo urbanístico de los terrenos, de acuerdo con las determinaciones del PGOU, así como el planteamiento de alternativas y la valoración de impactos que permita llevar a cabo la evaluación ambiental de la propuesta.

2/7

Como veremos, entre estas condiciones de partida del desarrollo se incluyen parámetros que razonablemente difieren de los del PGOU, por lo que gran parte de este informe se dedica a analizarlos en detalle.

4. MARCO LEGAL Y URBANÍSTICO

Necesidad de Avance y su tramitación

La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA) establece en su art.77 la necesidad de tramitar Avances para todos aquellos instrumentos sometidos a evaluación ambiental estratégica. En el mismo sentido se pronuncia el art.101 del Reglamento General de la LISTA (en adelante simplemente Reglamento).

De otra parte, el art.100 del Reglamento establece que la consulta pública será preceptiva para los instrumentos de ordenación urbanística en los que sea preceptiva la elaboración de una Avance, y potestativa en los restantes instrumentos.

Por tanto, el documento de Avance debe someterse a aprobación y consulta pública para iniciar los trámites de incidencia medioambiental así como recabar la opinión de la ciudadanía y el resto de potenciales interesados en participar en el proceso de elaboración. El propósito de este Avance es describir y justificar el objeto, el ámbito de actuación, las principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, así como los criterios generales para la ordenación, con un estudio de alternativas, que resulten técnica y ambientalmente viables, aspectos en los que se va a centrar el contenido del presente Informe.

Código Seguro De Verificación	S9DoYpH5zKhFH2yaibw4Kw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	18/12/2025 08:47:45
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	17/12/2025 11:24:48
	Marta González Coca	Firmado	17/12/2025 10:48:01
Observaciones		Página	2/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/S9DoYpH5zKhFH2yaibw4Kw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Trámite de Evaluación Ambiental Estratégica

Según la redacción del nuevo art.40.2º de la ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (en adelante GICA), modificado por la Disposición final quinta de LISTA es necesario someter a una evaluación ambiental estratégica ordinaria a los planes parciales de ordenación:

El mencionado art.40º.2 de la GICA establece, a su vez, que el órgano ambiental deberá pronunciarse sobre la idoneidad del procedimiento ambiental solicitado, justificando expresamente el documento inicial estratégico y el procedimiento ambiental que pretende iniciarse.

5. AFECCIONES SECTORIALES

En el informe de fecha 03/02/2025 del Servicio de Urbanización se enumeran las afecciones que darán lugar a informes sectoriales en la tramitación del PPO.

- Carreteras: El sector está afectado por la autovía A-357.
- Vías Pecuarias: El sector no se encuentra afectado por Vía Pecuaria.
- Acústicas: Será necesario aportar Estudio Acústico.
- Protecciones Arqueológicas: Habrán de tenerse en cuenta la cercanía al yacimiento arqueológico: 40. Necrópolis Tardorromana Estación de Campanillas.
- Aguas: No hay afección hidrológica al encontrarse fuera de la zona de afección por inundabilidad del río Guadalhorce y del río Campanillas.
- Servidumbres aeronáuticas: Se estudian ambas a continuación.
- Costas: No hay afección.

6. VALORACIÓN DE LA ORDENACIÓN

A continuación se avanzan algunas observaciones sobre aspectos que se deberá tener en cuenta en el desarrollo posterior de Plan Parcial de Ordenación: 3/7

Respecto a la Topografía del terreno

El informe emitido el 01/08/2025 por la Sección de Información Geográfica, Cartografía Topografía de este Departamento realiza las siguientes observaciones sobre la documentación aportada:

- *La documentación gráfica en formato CAD está correctamente referida a la Red de coordenadas UTM ETRS89.*
- *La delimitación del sector aportado en el Avance es coincidente con la delimitada en el PGOU vigente y se adapta a las edificaciones preexistentes.*
- *En el plano ALT-02 de la Alternativa 2, las superficies de las parcelas representadas coinciden casi por completo con las indicadas en el cuadro de superficies, excepto en algunos casos puntuales que constituyen excepciones.*
- *Respecto a la definición de los viarios del ámbito. No se presenta definición planimétrica ni altimétrica de los viarios definidos.*

Al tratarse de un avance de planeamiento no se considera necesario aportar sección de los viarios.

Respecto a las distintas alternativas

Se proponen como alternativas:

- Alternativa 0: Mantenimiento del sector en su estado actual
- Alternativa 1: Desarrollo de la propuesta de ordenación recogida por el PGOU 2011
- Alternativa 2: Nueva propuesta de ordenación

El documento justifica los criterios adoptados para selección de la alternativa óptima (Alternativa 2), en base a:

Código Seguro De Verificación	S9DoYpH5zKhfH2yaibw4Kw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	18/12/2025 08:47:45
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	17/12/2025 11:24:48
	Marta González Coca	Firmado	17/12/2025 10:48:01
Observaciones	Página 3/7		
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/S9DoYpH5zKhfH2yaibw4Kw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- La propuesta establece el uso industrial y logístico como predominante, con grandes manzanas aptas para almacenes de gran tamaño, equilibrando este uso con los comerciales y empresariales según los porcentajes orientativos del sector. Se integra el cortijo existente como equipamiento social y se sitúan los usos comerciales y empresariales en puntos de centralidad bien conectados, favoreciendo la integración del núcleo de Las Castañetas.
- En cuanto a la estructura verde, se plantea una red continua de espacios públicos a escala municipal, con cinturones verdes al norte y sur, y un parque lineal paralelo a la autovía que actúa como transición paisajística y ambiental, enlazando con el previsto en el sector SUS-CA.18.



4/7

Imagen 2. Propuesta de Avance

Respecto a la zonificación planteada

La propuesta de Avance presentada mantiene la estructura general viaria del PGOU cumpliendo con la estructura general planteada para la conexión con el resto de sectores.

Se cumple con el reparto de la edificabilidad dentro del sector conforme a los parámetros establecidos en la ficha del PGOU2011 de Málaga. La comparativa entre los parámetros de la ficha urbanística de este sector y el PPO presentado se indican en el siguiente cuadro resumen:

Sector SUS-CA.11 Castañetas	Ficha urbanística actual PGOU	PPO presentado
Superficie total	243.772,60m ²	243.643,06m ²
Edificabilidad total	0,35m ² t/m ² s → 85.320,81m ² t	0,35m ² t/m ² s → 85.275,07m ² t
Edificabilidad industrial	43.513,41m ² t	45.731,84m ² t
Edificabilidad empresarial	29.009,00m ² t	25.500,00m ² t
Edificabilidad Comercial	12.798,00m ² t	14.043,23m ² t

Código Seguro De Verificación	S9DoYpH5zKhfH2yaibw4Kw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	18/12/2025 08:47:45
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	17/12/2025 11:24:48
	Marta González Coca	Firmado	17/12/2025 10:48:01
Observaciones		Página	4/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/S9DoYpH5zKhfH2yaibw4Kw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Respecto a las dotaciones

El cómputo de las reservas dotacionales del PPO se ajusta a lo establecido en el art.61º *Criterios para la ordenación urbanística* de la LISTA, el art.82º *Reservas y estándares dotacionales* del Reglamento de LISTA y lo recogido en el PGOU2011 de Málaga y se indican en el siguiente cuadro resumen comparativo:

Dotaciones	LISTA y Reglamento de Planeamiento	Ficha urbanística actual	PPO presentado
Espacios libres públicos + equipamiento comunitario	Min.14% = 34.110,02m²s	24,00% = 58.505,00m²s	26,00% = 62.717,63m²s
Espacios libres públicos	Min.10% = 24.364,30m²s	20,00% = 48.754,00m²s	21,74% = 52.971,91m²s
Equipamientos públicos	4% = 9.745,72m²s	4% = 9.745,72m²s	4% = 9.745,72m²s

Se cumple de forma global con las reservas de suelo para dotaciones previstas en la legislación urbanística vigente en metros cuadrados de superficie aunque se observa que la zona verde que bordea paralelamente el núcleo residencial de Castañetas no podría ser computada a tales efectos ya que, por su dimensión o localización, no cumpliría con la función y dimensiones descritas en el art.82.7º del Reglamento de la LISTA. Es muy alargada y de pequeña dimensión (en ella no se puede incluir un círculo de 12m de diámetro, dimensión mínima reservada solo para la reserva de espacio libre en ámbitos menores de 10.000m²).

Aunque el avance cumpla con los parámetros globales de la ficha del PGOU y de la legislación urbanística, a continuación se plantean una serie de consideraciones de cara a la mejora de la zonificación que deberán tenerse en cuenta en la redacción del futuro documento de PPO previo a la aprobación inicial:

- El documento de Memoria del Avance presenta duplicados los apartados comprendidos entre el apartado 1 y el apartado 2.3, y ausencia de paginación, lo que impide una correcta lectura y consulta del mismo.
- En cuanto a la estructura viaria:
 - Deberá ampliarse la estructura viaria secundaria, completando la conexión de los nuevos desarrollos con los tejidos urbanos existentes, ya que la propuesta presenta algunas disfunciones en la continuidad espacial, rodada y peatonal. La falta de integración con la trama previa dificulta la permeabilidad del ámbito, limita la movilidad, y provoca barreras urbanas innecesarias.
Conectar adecuadamente el nuevo desarrollo con las vías y caminos existentes favorece la cohesión urbana, optimiza las infraestructuras disponibles y garantiza un tránsito fluido y eficiente. En relación con lo anterior, deberá considerarse cual es la red viaria secundaria existente en el núcleo urbano residencial de Castañetas con el fin de garantizar su adecuada integración funcional y espacial con el nuevo desarrollo previsto y las áreas verdes proyectadas (ver imagen 3).
 - Deberá considerarse conveniente que se establezca un eje viario norte-sur centrado en el ámbito que favorezca la movilidad peatonal y rodada, destinado a articular tanto la conexión entre la vía transversal rodada principal y la zona verde ubicada al norte del sector (paralela a la A-357).
 - Deberá estudiarse si es conveniente la prolongación del viario transversal de menor alcance planteado en el sector colindante SUS-CA-12 hasta el núcleo residencial de Castañetas.
- En cuanto a la estructura de los espacios verdes:
Aunque la propuesta incorpora los principales espacios públicos previstos por el PGOU —cinturones verdes junto a la autovía, zona verde que rodea perimetralmente el núcleo de Las Castañetas y su continuidad con las áreas previstas en el sector SUS-CA.18 - se demandan los siguientes cambios al objeto de interconectar dicha zonas verdes propuestas:

5/7

Código Seguro De Verificación	S9DoYpH5zKhFH2yaibw4Kw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	18/12/2025 08:47:45
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	17/12/2025 11:24:48
	Marta González Coca	Firmado	17/12/2025 10:48:01
Observaciones	Página 5/7		
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/S9DoYpH5zKhFH2yaibw4Kw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- La zona verde ZV2 en contacto con el perímetro este del núcleo residencial de Castañeta y ubicada en la zona sur del sector, debe reordenarse para tener un tamaño mayor y más eficiente, con el objetivo de servir como transición efectiva ente el uso productivo y el residencial.
- Se entiende necesario la prolongación del espacio libre verde planteado en la zona central del sector SUS.CA.12, para dar continuidad y consolidar una red continua y bien estructurada de espacios públicos a escala municipal.

En definitiva, con respecto al verde, debe conectarse la estructura verde de los sectores SUS.CA.11 al propuesto en el sector SUS.CA.12, así como conectar la zona verde propuesta ZV-2 con la ZV-1 mediante un espacio verde paralelo a un nuevo vial perpendicular al viario principal propuesto, que sirva de fachada entre las zonas P2 y E2.



Imagen 3. Propuesta de cambios

6/7

- En cuanto a los equipamientos, la propuesta integra uno de los antiguos cortijos en recuerdo del pasado agrícola de los terrenos tal y como propone la ficha del PGOU. Sin embargo, existen otras muchas edificaciones cuya integración o demolición deberán valorarse convenientemente, por lo que se considera necesario que la documentación del PPO realice un estudio más pormenorizado de cada una de las edificaciones existentes y prever su compatibilidad con la ordenación que finalmente se plantee.
- Por citar un ejemplo, en el noreste del sector, dentro de la zona verde ZV1 prevista, existe un cortijo datado en 1945 que no ha sido conservado ni incorporado a la ordenación. Deberá valorarse su interés patrimonial y, en su caso, integrarse en la parcela correspondiente a la zona verde ZV1 como equipamiento (pública o privada), con el fin de garantizar su preservación.
- En cuanto a la zona comercial C1, deberá replantearse su ubicación siendo más conveniente ubicarlo en la zona este del sector.
- La parcela de aparcamiento AP deberá reordenarse apoyándose en los viales de servicio del viario principal y de acuerdo a los nuevos cambios sugeridos.

En relación a las materias de competencia del SERVICIO DE URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS se estará a las consideraciones que se realicen en el informe emitido por dicho Servicio y que deberán ser tenidas en cuenta en la futura redacción del Plan Parcial.

Código Seguro De Verificación	S9DoYpH5zKhFH2yaibw4Kw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	18/12/2025 08:47:45
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	17/12/2025 11:24:48
	Marta González Coca	Firmado	17/12/2025 10:48:01
Observaciones		Página	6/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/S9DoYpH5zKhFH2yaibw4Kw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



PROPUESTA

A la vista de las consideraciones de este informe procede:

1. Proponer la aprobación del documento del Avance del Plan Parcial en cumplimiento del artículo 77º Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y el artículo 101º 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, que tendrá la consideración del Borrador a efectos de la tramitación de la Evaluación Ambiental Ordinaria.
2. Someter a la consulta pública el documento de Avance, a través de la página web de la Administración, con el objeto de recabar la opinión de la ciudadanía y el resto de potenciales interesados en participar en el proceso de elaboración.
3. Remitir la documentación a la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul de la Junta de Andalucía al objeto de solicitar la tramitación de la evaluación ambiental estratégica ordinaria.
4. Dar traslado de este informe al interesado para su conocimiento y efectos oportunos.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica

La arquitecta municipal
Fdo.: Marta González Coca

El Jefe del Servicio
Fdo.: Carlos Lanzat Díaz

El Jefe del Departamento
Fdo.: Alberto Ruiz Carmena

7/7

Código Seguro De Verificación	S9DoYpH5zKhfH2yaibw4Kw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	18/12/2025 08:47:45
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	17/12/2025 11:24:48
	Marta González Coca	Firmado	17/12/2025 10:48:01
Observaciones		Página	7/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/S9DoYpH5zKhfH2yaibw4Kw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

