

Departamento: Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio: Planificación y Ordenación Urbanística
Expediente: Plan Especial – PL29-2024. Relacionado con IU PL1762-2021 / LO-2021-2062
Solicitante: MAHOU S.A.
Representante: Enrique de la Torre Lara equipo redactor CAI Soluciones de Ingeniería S.L.
Situación: Ctra. del Aeroclub nº 1 – Fábrica de Cervezas San Miguel - Mahou
Referencia Catastral: 7696101UF6579N0001AX
Junta Municipal del Distrito: nº 8 – Churriana
Asunto: Admisión a trámite, aprobación del Avance y remisión para EAE.

Se presenta para su tramitación en este Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística un **Plan Especial** sobre la parcela sobre la que se ubica la **Fábrica de Cervezas San Miguel - Mahou**, situada en la **Carretera del Aeroclub nº 1**, en el ámbito del suelo urbano de *Churriana*.

1. ANTECEDENTES

Este expediente tiene relación con una Información Urbanística solicitada sobre la parcela, la PL 1762-2021 relativa a la licencia de obras LObras 2021-2062 cuyo objeto era la colocación de una marquesina de gran formato en la fábrica habiéndose emitido dos informes con fecha 28/04/2022 y 12/04/2023 respectivamente tal y como se expondrá más adelante.

- El 27/05/2024 se recibe por SIR, con entrada (doc. 190184/24) presentación de instancia solicitud a nombre de Enrique de la Torre Lara e/r de CAI Soluciones de Ingeniería S.L., autorizado por Antonio Fco. Mercado Nieto e/r de MAHOU S.A., solicitud de **Avance de Plan Especial en Carretera del Aeroclub nº1**, (Fábrica de Cervezas San Miguel), para finca con UTM 7696101UF6579N0001AX, autorización, escritura de poder y documentación técnica.
- El 03/12/2024 se recibe por Registro documento 454539/24 de CAI Soluciones de Ingeniería SL adjuntando certificado de dominio sobre finca Reg. 9663/B, 18-12-24.

1/9

2. INFORME

2.1 DOCUMENTACIÓN TÉCNICA PRESENTADA

En cumplimiento de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA) la documentación aportada deberá remitirse y acogerse a los requisitos del artículo 62º de la misma relativo al *Contenido Documental*, así como a lo previsto en los artículos 85º y 93º de su Reglamento General aprobado mediante el *Decreto 550/2022, de 29 de noviembre* (en adelante RGLISTA)

El documento presentado el 27/05/2024, denominado *AVANCE DEL PLAN ESPECIAL DE LA PARCELA DE SUELO URBANO, CATASTRAL 7696101UF6579N0001AX, "FÁBRICA DE CERVEZA SAN MIGUEL", MÁLAGA*, fechado como Mayo 2024 incluye los siguientes apartados:

Gerencia Municipal de Urbanismo
Paseo Antonio Machado, 12
29002 Málaga

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

Código Seguro De Verificación	QEr9DiRNSYG3raBZ1Dr / KA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	14/02/2025 10:58:19
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	14/02/2025 10:19:59
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	13/02/2025 12:01:49
Observaciones		Página	1/9
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/QEr9DiRNSYG3raBZ1Dr / KA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Documento 1. AVANCE

1. Introducción: 1.1 Objeto / 1.2 Entidad Promotora / 1.3 Redactor / 1.4 Emplazamiento / 1.5 Tramitación / 1.6 Contenido documental.
2. Memoria Informática: 2.1 Estado Actual de la Parcela / 2.2 Funcionamiento de la Instalación / 2.3 Estructura de la Propiedad / 2.4 Situación Urbanística / 2.5 Afecciones
3. Memoria Justificativa. Cumplimiento de la Legislación Específica: 3.1 Ley 7/2021, (...) / 3.2 Decreto 552/2022 (...) / 3.3 Cumplimiento de la Ley 16/2011 (...) Salud / 3.4 Cumplimiento de la Ley 7/2007 (...) GICA Estudio de Alternativas.
4. Memoria de Ordenación 4.1 Ordenación Detallada Propuesta / 4.2 Condiciones de Habitabilidad de los Usos Industriales y Logístico / 4.3 Previsión de Infraestructuras. / 4.4 Estudio Económico-Financiero.
5. Plan de Etapas.
6. Planos
 - 6.1 Planos de Información: I.1 Situación y Emplazamiento Plano de Situación / I.2 Clasificación Adaptación PGOU-97 / I.03 Ámbito de Protección y afecciones / I.4 Uso Globales y estructura general y orgánica / I.5 Infraestructuras existentes PGOU / I.6 Plan de Protección del Litoral / I.7 Afecciones Ambientales / I.8 Afecciones sectoriales / I.9 Hipsométrico/ I.10 Cliométrico / I.11 Topográfico y delimitación del sector / I.12 Estructura de la propiedad según catastro / I.13 Geomorfología / I.14 Usos del Suelo.
 - 6.2 Proyecto P.1 Ordenación / I.2 Calificación/ I.03 Alineaciones y Alturas
7. Anexos: 7.1 Nota simple de la Propiedad

Documento 2. Documento Ambiental Estratégico (DAE)

Memoria y como Anexos: Planos, Licencia, Declaración Responsable, Resolución de la AAI y su última Modificación, así como Estudio Acústico.

2.2 ÁMBITO y SITUACIÓN ACTUAL

El ámbito del presente Plan Especial se circunscribe a la parcela sita en la Carretera del Aeroclub nº 1 con referencia catastral 7696101UF6579N0001AX y, tal y como se ha expuesto, sobre la que se ubica la Fábrica de Cervezas San Miguel. Su superficie según los datos catastrales y el Avance presentando asciende a 57.207,46 m²:

2/9



Fig 1. Situación sobre Ortofoto



Fig 2. Situación sobre cartografía Catastral

Según el documento presentado la fábrica se encuentra ejecutada desde el año 1982 y desde entonces y hasta la actualidad se encuentra en funcionamiento sobre una parcela urbana en el barrio de Churriana, junto al Aeropuerto de la ciudad de Málaga en un entorno de carácter industrial, delimitada por viario público. Previo a la entrada en vigor del vigente Plan General de Málaga, aprobado definitivamente en 2011, la ordenanza que se le aplicaba por el PGOU 1997 a la parcela era la de Industria escaparate "IND-2".

Código Seguro De Verificación	QEr9DiRNSYG3raBZ1Dr/KA==	Estado	Firmado	Fecha y hora	14/02/2025 10:58:19
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	14/02/2025 10:19:59		
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	13/02/2025 12:01:49		
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado			
Observaciones		Página	2/9		
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/QEr9DiRNSYG3raBZ1Dr/KA==				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				

2.3 MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA

- MARCO LEGISLATIVO

Normativa urbanística general:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRUR).
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).
- 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 (RGLISTA).
- El artículo 70º de la LISTA y el artículo 93º de su Reglamento General, regulan la figura de los Planes Especiales, quedando reglado el objeto de los mismos en el apartado 3. La tramitación del documento queda regulada en los artículos 98º y siguientes del RGLISTA.

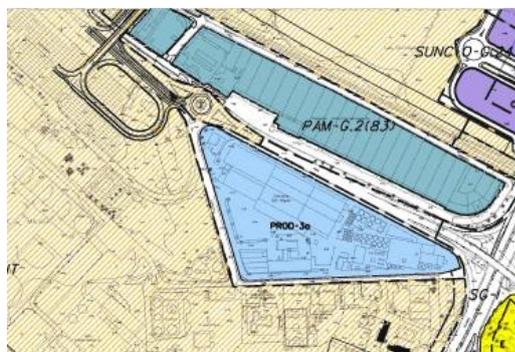
Normativa urbanística municipal:

- Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Málaga, aprobado definitivamente de manera parcial, mediante Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda en fecha 21 de enero de 2011 (aprobación definitiva publicada en BOJA número 29 de 10/02/2011 y normativa publicada en BOJA número 170, de 30/08/2011).

- DETERMINACIONES DEL PGOU VIGENTE

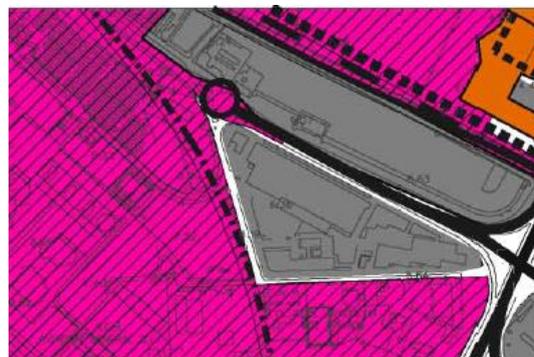
La parcela que nos ocupa se recoge en el PGOU vigente con la **calificación de PROD-3a** y con la clasificación-categoría de *Suelo Urbano Consolidado con Planeamiento Previo* tal y como se comprueba en los fragmentos de los planos del Plan General que se muestran a continuación:

3/9



	CTP	CTP-1 EN DMPT SOMETIDA A LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA 4º DE LA LEY DE COSTAS
	UAS	UNIFAMILIAR AISLADA
	UAD	UNIFAMILIAR ADOSADA
	H	HOTELERO
	PROD	PRODUCTIVO 1/2/3
	PROD-4	PRODUCTIVO 4
	PROD-5	PRODUCTIVO 5

Fig 3. Ámbito sobre Plano P.2.1 de Calificación, Usos y Sistemas del PGOU y Leyenda



CATEGORÍAS DE SUELO	
SUELO URBANO CONSOLIDADO	
SUELO URBANO CONSOLIDADO CON PLANEAMIENTO PREVIO	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
SUELO URBANIZABLE ORDENADO	
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
AREA DE RESERVA EN SUELO NO URBANIZABLE	

Fig 4. Ámbito sobre Plano P.1.2 de Categorías del Suelo del PGOU y Leyenda

Código Seguro De Verificación	QEr9DiRNSYG3raBZ1Dr/KA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	14/02/2025 10:58:19	
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	14/02/2025 10:19:59	
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	13/02/2025 12:01:49	
Observaciones		Página	3/9	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/QEr9DiRNSYG3raBZ1Dr/KA==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

2.4 OBJETO

Si bien el documento presentado es exclusivamente **el Avance** del Plan Especial, se redacta el Especial documento de Plan Especial en cumplimiento del artículo 12.11.6 de "*Condiciones particulares de la Subzona Productivo 3.a*" de las ordenanzas de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación de Málaga que establece el instrumento del Plan Especial para definir la ordenanza del uso global productivo **PROD-3a** asignada a la parcela de suelo urbano donde se encuentra ejecutada y en funcionamiento la fábrica. Dicho artículo establece que "*La edificación o las instalaciones de nueva planta en las parcelas adscritas a los usos especiales del grado 3.a estarán sujetas a la previa tramitación de **Plan Especial** en el que se justificarán las condiciones de implantación señaladas en el Título VI de estas normas relativas a condiciones de compatibilidad ambiental*".

De conformidad con lo establecido en el **artículo 70.3** "Planes Especiales" de la LISTA, el objeto del presente Plan Especial se encuentra dentro del **apartado k)** "Cualquier otro que se establezca por los instrumentos de ordenación urbanística".

El PGOU vigente en su **artículo 12.11.6** establece también las condiciones particulares a las que debe acogerse el **Productivo 3 a**: "*La edificabilidad y la ocupación de la parcela quedarán condicionados al cumplimiento de los siguientes requisitos básicos:*

1. *El espacio libre de la parcela deberá permitir el estacionamiento de vehículos que señala el estándar establecido en el punto 12.2.41 de estas Normas, y cuyo emplazamiento se designará en el Proyecto de Edificación.*
2. *Asimismo, la propuesta del Plan Especial se acompañará de un estudio en el que se especifiquen, y se justifiquen al rendimiento máximo de la actividad, las necesidades de la movilidad de vehículos de gran tonelaje en el interior de la parcela, de la carga y descarga y de su estacionamiento, en orden a determinar cuantitativamente el espacio necesario a todos estos fines en el interior de la parcela, que será señalado gráficamente en el Proyecto de Edificación.*
3. *En el caso de que el normal funcionamiento de una actividad en el interior de los edificios comporte habitualmente el depósito de materiales o productos fuera de los espacios construidos, será necesario, igualmente, prever en el Plan Especial y Proyecto de Edificación los ámbitos del espacio libre de la parcela a ocupar para estos fines, de manera compatible con el resto de los que deben ser obligatoriamente dejados para el estacionamiento, la carga y la descarga. "*

4/9

Los objetivos concretos por tanto del documento son:

- I. Establecer una ordenanza específica que permita definir los parámetros urbanísticos de aplicación a la parcela para la realización de edificaciones o instalaciones de nueva planta, mantener la actividad actual de la fábrica y facilitar su modernización.
- II. Realizar una ordenación que tenga en consideración los aspectos relativos a los espacios de reserva de aparcamiento y carga y descarga según lo establecido específicamente en el artº 12.11.6 del PGOU.
- III. Definir pormenorizadamente las alturas máximas permitidas teniendo en consideración las servidumbres aeronáuticas que afectan a la parcela.

Estos objetivos se completan con los recogidos en los apartados 3.4.1 y 3.4.2 del Avance relativos a Criterios de Ordenación y Objetivos Ambientales de la Planificación. (ver punto 2.8 de este informe).

Junto al Avance del Plan Especial mencionado se presenta en esta Gerencia Municipal de Urbanismo el Documento Ambiental Estratégico y el Estudio Acústico al objeto de que se proceda a solicitar pronunciamiento sobre la Evaluación Ambiental Estratégica al Servicio de Prevención Ambiental de la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul.

Código Seguro De Verificación	QEr9DiRNSYG3raBZ1Dr / KA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	14/02/2025 10:58:19
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	14/02/2025 10:19:59
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	13/02/2025 12:01:49
Observaciones		Página	4/9
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/QEr9DiRNSYG3raBZ1Dr / KA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2.5 CUMPLIMIENTO LEY 7/2007, DE 9 DE JULIO DE GESTIÓN INTEGRADA DE LA CALIDAD AMBIENTAL (GICA):

Según establece el artículo 40.4.c) de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (en adelante GICA), se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica Simplificada *“los planes especiales de los apartados a), c), f), h) y k) del artículo 70.3 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, así como sus revisiones y modificaciones.”*

A la aprobación del Reglamento de la LISTA, mediante Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, se introduce la Disposición final única. Modificación de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental que incorpora el apartado:

“6. Los planes especiales del artículo 70.3.k) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, requerirán antes de su aprobación inicial un pronunciamiento del órgano ambiental para determinar, en función de su objeto, si el mismo debe someterse a evaluación ambiental estratégica y, en su caso, el procedimiento que corresponde al mismo conforme al artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.”

El documento de Avance presentado indica que, dado que la Delegación Territorial puede pronunciarse sobre el tipo de tramitación necesaria y al objeto de que dé comienzo la tramitación de la misma, se ha estimado, teniendo en cuenta que el objeto de incluir la ordenanza *productivo 3a* es que se realice una futura ampliación de la fábrica, y su situación dentro de un polígono industrial lindando con el aeropuerto de Málaga, optar por redactar un Documento Ambiental Estratégico (DAE) al entender que esta actuación puede tener cabida dentro de una Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

A modo informativo indicar que la fábrica dispone de Autorización Ambiental Integrada obtenida mediante resolución de veintisiete de marzo de 2008 de la Delegación Provincial de Málaga de la Consejería de Medioambiente de la Junta de Andalucía (se adjunta como Anexo III del DAE).

Conforme al artículo 77.1 y 2 de la LISTA, y 101 del Reglamento General de la LISTA, el Avance tendrá la consideración de borrador del Plan Especial a los efectos del procedimiento ambiental correspondiente, debiendo ser sometido a consulta pública de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 100 del Reglamento General de la LISTA.

5/9

2.6 CUMPLIMIENTO LEY 16/2011. DE 23 DE DICIEMBRE, DE SALUD PÚBLICA DE ANDALUCÍA

El artículo 56º de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, recientemente modificado por la LISTA en su Disposición final cuarta, incluye la tramitación a la que estarán sometidos los instrumentos de planeamiento, para valorar el impacto en la salud que producen.

Según el apartado 1.b.3º del artículo 56, se someterán a informe de evaluación del impacto en la salud *“Los instrumentos de ordenación urbanística detallada cuando tengan una especial incidencia en la salud humana, conforme a los criterios que se establezcan reglamentariamente, así como las revisiones de instrumentos de ordenación urbanística”*.

No obstante, el apartado 3.d del artículo 56 establece que **no se someterán a Evaluación de Impacto en la Salud** *“Los Planes Especiales (ordenación urbanística detallada) que no tengan por objeto la ordenación de servicios, infraestructuras o equipamientos, la regeneración de ámbitos urbanos consolidados degradados o las agrupaciones de edificaciones irregulares”*. Entendiendo que el Plan Especial que se redacta no se encuentra en ninguno de los supuestos anteriores este no se encontraría sometido al Estudio de Impacto en la Salud.

Si bien el documento de Avance indica que dicho supuesto lo deberá determinar el Órgano competente en materia de Salud en el proceso de cribado inserto en el trámite de consultas previas al procedimiento de evaluación del impacto en la salud previsto en el artículo 59.5, este Plan Especial no se encuentra dentro de los supuestos que se deben someter a cribado previo pues específicamente se exige de

Código Seguro De Verificación	QEer9DiRNSYG3raBZ1Dr / KA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	14/02/2025 10:58:19
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	14/02/2025 10:19:59
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	13/02/2025 12:01:49
Observaciones		Página	5/9
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/QEer9DiRNSYG3raBZ1Dr / KA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



someterse a EIS según el mencionado apartado 3.d) del artículo 56º sin que el mismo indique la necesidad de dicho cribado como sí lo establece por ejemplo para los supuestos incluidos en el apartado 3.b) como son las modificaciones de los instrumentos de ordenación urbanística del párrafo b) del apartado 1.

2.7 AFECCIONES SECTORIALES

Las afecciones sectoriales son en este caso las siguientes:

2.7.1 Servidumbres Aeronáuticas

En cumplimiento de la legislación de Servidumbres Aeronáuticas son de aplicación los artículos 27º, 31º y 33º del *Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea*, pues la parcela queda dentro del ámbito afectado por las Servidumbres Aeronáuticas previstas en el Plan Director del Aeropuerto de Málaga tras la aprobación del *Real Decreto 1842/2009 de 27 de noviembre, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Málaga*. Por ello, el Avance del Plan Especial incluye cartografía específica en la que se muestran las afecciones aeronáuticas, así como un apartado en la memoria al respecto, el 2.5.1. En él se indica que tras el análisis de dicha afección las alturas máximas sobre la parcela serán de 15,60 m. Será necesario recabar informe de la Dirección General de Aviación Civil.

En atención a la Disposición Transitoria 5ª de la LISTA las edificaciones actuales se asimilan en su régimen a las edificaciones con licencia urbanística tanto de obras como de ocupación o utilización para el uso que tuvieran a dicha fecha. Sobre ellas por tanto se podrán acometer las obras necesarias para su mantenimiento y buen uso, incluso de reparación o sustitución mediante Declaración Responsable (DR) según el artículo 138º de la LISTA y el 293º del RGLISTA.

2.7.2 Afección por Inundabilidad

El documento del Avance incluye un apartado en el que se recoge el riesgo por inundabilidad previsto según los Mapas de Peligrosidad y de Riesgo de inundación de la demarcación hidrográfica de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas aprobados por Dirección General de Planificación y Recursos Hídricos de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca, Agua y Desarrollo Rural de la Junta de Andalucía.

6/9



Fig 5. Afección por inundabilidad (Extensión de las Zonas Inundables T-500) según Visor del Ministerio



Fig 6. Afección por inundabilidad (Extensión de las Zonas Inundables T-500) según documento de Avance

Los **mapas definitivos** se encuentran publicados en el visor del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables en la siguiente dirección: <https://sig.mapama.gob.es/snczi/index.html?herramienta=DPHZI> y a día de hoy la imagen de la afección se ve reducida con respecto a la incluida en el documento del Avance tal y como se puede comprobar por la imágenes superiores. Según dichos mapas de inundabilidad la

Código Seguro De Verificación	QEr9DiRNSYG3raBZ1Dr / KA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	14/02/2025 10:58:19
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	14/02/2025 10:19:59
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	13/02/2025 12:01:49
Observaciones		Página	6/9
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/QEr9DiRNSYG3raBZ1Dr / KA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



afección sería fundamentalmente en la zona oeste de la parcela, sin llegar a afectar a la parcela en sí. En el contexto de las Consultas Públicas previstas en el artículo 100º del RGLISTA se solicitará aclaración al respecto a la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural en Málaga.

El documento también indica que se presentó solicitud de información y datos relativos a los cálculos de dichos mapas al Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de las Aguas de Málaga, sin que se haya obtenido respuesta al respecto, sin embargo, el documento considera que las *cotas de calado se sitúan entre la cota 0,12 m. y la 0,437 m. en el interior de la parcela. Y como medida de defensa el documento incluye "la mejora del muro perimetral, actualmente cercado por una valla metálica. La base sólida de este murete deberá contar al menos con una altura variable entre los 0,50 m. y los 0,10 m. en la parte de la parcela afectada por la inundabilidad. El sistema de pluviales del interior de la parcela deberá acondicionarse con válvulas en los puntos de contacto con las pluviales del viario, para regular la entrada de agua, instalando clapetas antirretorno."*

2.7.3 Servidumbres de Carreteras:

El documento incluye un plano de afecciones (I.3) en cuyo título se menciona afección por Carreteras sin que en su contenido se defina nada al respecto. La memoria del documento tampoco hace alusión a dicha afección. En el Plano P2.1 Calificación, Usos y Sistemas del PGOU se recogen las líneas máximas de la edificación y dicha delimitación rodea la parcela que nos ocupa por su linde norte sin llegar a afectarla, ubicándose además la linde más cercana a la parcela a unos 180m. de distancia por lo que no estaría afectado por las servidumbres de Carreteras.

2.8 CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS

El documento incluye un apartado de Criterios de Ordenación y de Objetivos Ambientales en los que se indican las mejoras que se prevé incluir en el documento del Plan Especial en relación con la reducción del impacto ambiental y el cambio climático.

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 62.a).3 y 77 de la LISTA, el contenido documental del instrumento de ordenación urbanística deberá contener un análisis de alternativas que el Avance incorpora en su apartado 3.4.3.

El documento de Avance opta por la alternativa 2 que propone las siguientes determinaciones:

Parcela (m2s)	57.207,46
Índice edificable (m2t/m2s)	1,16
edificabilidad (m2t)	66.360,65
Ocupación (%)	70
Altura máx. (m)	15,60-25,00 m.*
Línderos (m)	3,00
Aparcamientos	1/400 m2t

2.9 VALORACIÓN

2.9.1 Sobre la documentación presentada:

La documentación presentada se considera explicativa de la actuación que se presenta y que responde a las determinaciones del artículo 101º del RGLISTA sin embargo existen una serie de subsanaciones y correcciones que deberán acometerse en la redacción del documento de Plan Especial para someter el documento a aprobación inicial:

- El listado de planos que se incluye en el índice de la Memoria no coincide con los presentados en el Avance. Entendiendo que pueden responder a los del PE se considera una errata que se deberá subsanar en el contexto de la aprobación inicial del mismo.

Código Seguro De Verificación	Estado	Fecha y hora
QEr9DiRNSYG3raBZ1Dr/KA==	Firmado	14/02/2025 10:58:19
Firmado Por	Firmado	14/02/2025 10:19:59
Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	13/02/2025 12:01:49
José Carlos Lanzat Díaz		
Paula Cerezo Aizpun		
Observaciones	Página	7/9
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/QEr9DiRNSYG3raBZ1Dr/KA==	
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	



- En el Plano I.3 de *Afecciones Sectoriales. Carreteras e Inundación* cuando no parece que haya afección específica por carreteras. Se deberá corregir la errata al presentar el documento del Plan Especial.
- El documento que se presente para aprobación inicial deberá incluir Plano de Servidumbres Acústicas, en cumplimiento del *Real Decreto 1367/2007 de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas*. El plano es la hoja correspondiente del Plano P2.12 "Zonificación Acústica" del PGOU vigente 2011.

2.9.2 Sobre la propuesta presentada.

Con respecto a la Ordenación Propuesta: Dado que nos encontramos ante un edificio ya construido que por lo tanto no va a presentar, al menos de modo inmediato, un Proyecto de Edificación. Se deberá especificar en el documento del Plan Especial la ubicación de los aparcamientos actualmente, así como los espacios previstos para carga y descarga, en atención a lo expuesto en el artículo 12.11.6 del PGOU. Dichos ámbitos podrán modificarse con un nuevo Proyecto de Edificación siempre que se justifique su nueva ubicación y el cumplimiento de las reservas necesarias. Si bien el documento no lo incluye en la documentación gráfica, la memoria incluye un apartado 2.1.2 específico sobre esta cuestión.

3. CONCLUSIONES

Como conclusiones del informe indicar que la documentación aportada es completa, clara, ordenada y explicativa del instrumento de ordenación que se pretende tramitar y el objeto específico de este instrumento de planeamiento se puede acoger al artículo 70.3.k) de la LISTA y el artículo 93.3.k) de su Reglamento General.

La necesidad del tramitar el presente Plan Especial deriva de una determinación específica del PGOU habiéndose indicado dicha necesidad de acometer la redacción y aprobación del mismo en informes anteriores emitidos por este departamento. Se considera por tanto adecuado a la normativa de aplicación y positivo para el mantenimiento de la actividad de la actual fábrica, posibilitando su proceso de desarrollo continuo.

El fin que persigue el documento es establecer las determinaciones urbanísticas que permitan el correcto funcionamiento de la fábrica adecuadas para la actividad que desarrolla, y que doten de un marco normativo óptimo y ágil para el mantenimiento de su actividad. Se pretende por tanto el mantenimiento de la actual fábrica, con relevancia histórica para la ciudad de Málaga, así como continuar con las actuaciones de actualización y modernización.

4. PROPUESTA

Analizada la documentación presentada, y según lo analizado y expuesto en el presente informe, se propone:

1. **Aprobar el documento de Avance del Plan Especial** para ordenar la parcela de la Fábrica San Miguel sita en la Ctra. del Aeroclub nº 1, en atención al artículo 77º de la LISTA y al 101º del RGLISTA.
2. De modo paralelo publicar en las webs municipales el Avance del instrumento de planeamiento a modo de **consulta pública prevista en el artículo 100º RGLISTA** al objeto de recabar las aportaciones de la ciudadanía. El Avance tendrá la consideración de Borrador a efectos de la tramitación de la Evaluación Ambiental Simplificada según el artículo 40º de la Ley GICA, en su interpretación del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre de 2022.

Código Seguro De Verificación	QEr9DiRNSYG3raBZ1Dr/KA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	14/02/2025 10:58:19
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	14/02/2025 10:19:59
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	13/02/2025 12:01:49
Observaciones		Página	8/9
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/QEr9DiRNSYG3raBZ1Dr/KA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



3. **Remitir a la Consejería competente en medioambiente**, tanto el Avance-Borrador del Plan Especial como el Documento Ambiental Estratégico (DAE) al objeto de recabar, previo a la aprobación inicial del documento, pronunciamiento sobre la necesidad o no de realizar el trámite de Evaluación Ambiental Estratégica al Servicio de Prevención Ambiental de la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, en atención al punto 4 de la Disposición Final Única del RGLISTA (Artículo . 40º.6 de la ley GICA).
4. En el contexto de las Consultas Públicas previstas en el artículo 100º del RGLISTA, **solicitar**, a la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural en Málaga, **aclaración acerca de la afección por inundabilidad** (periodo retorno T-500) sobre la parcela objeto de este Plan Especial.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica.

LA ARQUITECTA MUNICIPAL
Fdo: Paula Cerezo Aizpún

EL JEFE DE SERVICIO
Fdo: Carlos Lanzat Díaz

EL JEFE DEL DEPARTAMENTO
Fdo: Alberto Ruiz Carmena

Código Seguro De Verificación	QEr9DiRNSYG3raBZ1Dr/KA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	14/02/2025 10:58:19
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	14/02/2025 10:19:59
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	13/02/2025 12:01:49
Observaciones		Página	9/9
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/QEr9DiRNSYG3raBZ1Dr/KA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

