

Ref: I-PPO SUS-CA.12 Vega Victoria\_PL44-2024

Expediente: PPO SUS-C.12 Vega Victoria PL44-2024  
Solicitante: ANFRASUS E HIJOS S.L.  
Situación: PPO SUS-CA.12  
Distrito N° : Distrito 9 – Campanillas  
Asunto: Avance

## ANTECEDENTES

Con fecha **01/10/2024** tiene entrada por OVRE escrito de la promotora Anfrasmus e Hijos S.L. en el que se solicita la tramitación del PPO SUS-CA.12 Vega Victoria del Plan General 2011 con el inicio de los trámites administrativos correspondientes, dado su interés por promover dicha actuación.

Requerido por este Servicio, con fecha **29/10/2024** se emite informe del Negociado de Topografía y Cartografía de este Departamento (TOP 0019/2024) 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. ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACION

La documentación presentada incluye los siguientes documentos:

- Avance del PPO con Memoria y Planos
- Documento Inicial Estratégico de Evaluación Ambiental Ordinaria
- 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)

1/6

El Plan General de Ordenación Urbanística vigente PGOU 2011 define el ámbito como sector suelo urbanizable sectorizado de uso global Productivo SUS-C.12 Vega Victoria, 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. Actualmente el acceso a la zona se realiza desde el Norte por la Carretera A-7055 de Campanillas a Estación de Campanillas, desde el Este por Camino Cortijos Campanillas y desde el Oeste por Camino de las Castañetas. El PGOU de Málaga mejora la accesibilidad planteando nuevas vías de acceso o ampliaciones de las actuales.

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. Actualmente el acceso a la zona se realiza desde el Norte por la Carretera A-7055 de Campanillas a Estación de Campanillas, desde el Este por Camino Cortijos Campanillas y desde el Oeste por Camino de las Castañetas y en su zona sur oeste por el río Campanillas.

Gerencia Municipal de Urbanismo  
Paseo Antonio Machado, 12  
29002 Málaga

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

| Código Seguro De Verificación | zGawpdTOEuSwapzyLxWQYw==  | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Alberto Jesús Ruiz Carmena  | Firmado | 09/01/2025 14:58:21 |
|                               | José Carlos Lanzat Díaz   | Firmado | 09/01/2025 13:37:01 |
|                               | Marta González Coca   | Firmado | 08/01/2025 14:34:04 |
| Observaciones                 |   | Página  | 1/6                 |
| Uri De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/zGawpdTOEuSwapzyLxWQYw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/zGawpdTOEuSwapzyLxWQYw==</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).             |         |                     |





Imagen1: situación del ámbito en el PGOU2011 de Málaga

## 2. TRÁMITE DE EVALUACIÓN ESTRATEGICA AMBIENTAL

Según la redacción del nuevo art.40.2º de la ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (modificado por la Disposición final quinta de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía), es necesario someter a una evaluación ambiental estratégica ordinaria a los planes parciales de ordenación:

*Artículo 40. Evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico (...)*

2/6

(...)2. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria los siguientes instrumentos de planeamiento urbanístico, así como sus revisiones:

- a) Los instrumentos de ordenación urbanística general.
- b) Los planes de ordenación urbana.
- c) Los planes parciales de ordenación
- d) Los planes especiales de los apartados b), g), i) y j) del artículo 70 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

El mencionado art.40º.2 de la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (LGICA) 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.

## 3. TRÁMITE DE CONSULTAS PREVIAS

Según lo establecido en el art. 99 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 se establece que:

*Art.99º Colaboración administrativa*

1. Las Administraciones Públicas y los particulares prestarán su colaboración en la elaboración de los instrumentos de ordenación urbanística, facilitando a la Administración urbanística o a los particulares autorizados por ésta, la información que les sea requerida y, en su caso, el acceso a las fincas.

2. A estos efectos, la Administración urbanística, podrá solicitar al resto de Administraciones Públicas con competencia sectorial, incluida la competente en materia de ordenación del territorio, la información disponible sobre las protecciones, servidumbres, deslindes, riesgos y demás circunstancias que deban ser tenidas en cuenta en la elaboración del instrumento. Esta información deberá facilitarse a la Administración peticionaria, acompañada de la documentación técnica y jurídica que se estime necesaria, en el plazo máximo de un mes, pudiendo ampliarse, justificadamente, por otro mes adicional

| Código Seguro De Verificación | zGawpdTOEuSwapzyLxWQYw==  | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Alberto Jesús Ruiz Carmena  | Firmado | 09/01/2025 14:58:21 |
|                               | José Carlos Lanzat Díaz   | Firmado | 09/01/2025 13:37:01 |
|                               | Marta González Coca   | Firmado | 08/01/2025 14:34:04 |
| Observaciones                 |   | Página  | 2/6                 |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/zGawpdTOEuSwapzyLxWQYw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/zGawpdTOEuSwapzyLxWQYw==</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).             |         |                     |



*a la vista de la complejidad de la información solicitada. La falta de respuesta a tal solicitud facultará a la Administración peticionaria para continuar con la elaboración del instrumento de ordenación urbanística de acuerdo con la información de que disponga."*

En este trámite se solicita 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.

#### 4. TRÁMITE DE AVANCE

El texto consolidado de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía establece en su *art.77º Avance*, la necesidad de tramitar Avances para todos aquellos instrumentos sometidos a evaluación ambiental estratégica:

*"Artículo 77. Avance*

1. (...) El Avance será preceptivo en los instrumentos de ordenación urbanística general y en los restantes instrumentos, cuando éstos deban someterse a evaluación ambiental estratégica. En este caso, el Avance tendrá la consideración de borrador del plan a los efectos del procedimiento ambiental correspondiente y se someterá a consulta pública, conforme a lo dispuesto en el apartado siguiente.
2. La Administración promoverá, a través de su portal web, una consulta pública con carácter previo a la elaboración del instrumento de ordenación urbanística, en la que se recabará la opinión de la ciudadanía y del resto de potenciales interesados en participar en el proceso de elaboración, acerca de los problemas que se pretenden solucionar, la necesidad y oportunidad de tramitar el instrumento y los objetivos y alternativas propuestos para el mismo. La consulta pública será necesaria para los instrumentos de ordenación urbanística en los que sea preceptiva la elaboración de un Avance y potestativa en los restantes instrumentos. Durante el trámite de consulta se publicarán en el portal web los documentos que se estimen necesarios para dar a conocer la iniciativa y para promover la participación. Esta obligación se considerará cumplida mediante la publicación del Avance en los supuestos en los que resulta preceptiva su elaboración."

3/6

En el mismo sentido se pronuncia el art.101º *Avance* 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 en el que se establece:

*"Artículo 101. Avance*

2. El Avance será preceptivo en los instrumentos de ordenación urbanística general y en los restantes instrumentos, cuando éstos deban someterse a evaluación ambiental estratégica. En este caso, el Avance tendrá la consideración de borrador de plan a los efectos del procedimiento ambiental correspondiente.
3. El avance tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la elaboración del instrumento de ordenación urbanística, y se publicará en el portal web de la Administración cuando sea preceptivo el trámite de consulta pública previsto en el artículo 100."

De otra parte, el art.100º *Consultas públicas* 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 | zGawpdTOEuSwapzyLxWQYw==  |  | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---|--|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Alberto Jesús Ruiz Carmena  |  | Firmado | 09/01/2025 14:58:21 |
|                               | José Carlos Lanzat Díaz   |  | Firmado | 09/01/2025 13:37:01 |
|                               | Marta González Coca   |  | Firmado | 08/01/2025 14:34:04 |
| Observaciones                 |   |  | Página  | 3/6                 |
| Uri De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/zGawpdTOEuSwapzyLxWQYw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/zGawpdTOEuSwapzyLxWQYw==</a> |  |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).             |  |         |                     |



## 5. VALORACION Y CONSIDERACIONES

### 1. En relación a las materias de competencia de este SERVICIO DE PLANIFICACIÓN Y ORDENACIÓN URBANÍSTICA:

#### Respecto a la Topografía del terreno

Examinada y analizada la documentación aportada por parte del Negociado de Topografía, se realizan las siguientes observaciones sobre la documentación aportada:

- La documentación gráfica en formato CAD está correctamente referida a la Red de coordenadas UTM ETRS89.
- Tener en cuenta que en la parte norte del sector afectando a la zona verde proyectada discurre el oleoducto de Málaga al Arahal. La servidumbre de este oleoducto en su totalidad se ubica en el interior de la zona verde o fuera del sector.
- Las superficies de las parcelas resultantes son correctas excepto la superficie de las zonas verdes que suman 10 m<sup>2</sup> menos que la indicada en la memoria del proyecto, compensada con la superficie de viales que tiene 10m. La superficie total es correcta.

#### 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 enumera los criterios adoptados para selección de la alternativa óptima (Alternativa 2), los cuales se refieren a los siguientes aspectos:

4/6

Respecto al modelo de distribución de usos se pretende establecer como uso principal el industrial/actividades logísticas y respecto a la estructura verde, se crea una red de espacios libres que conecten el sector con el parque fluvial del río Campanillas. SGIT-CA.3 y se crean cinturones verdes con la autovía al norte y al sur en el lindero con el SG- CA.4. Respecto al trazado y conexiones viarias del sector se enlaza el sector con los desarrollos residenciales al norte de la autovía SUS-CA.17, SUS-CA.18 y con el resto de sectores productivos al este y oeste. Respecto a la movilidad se prevé la conexión del sector con itinerarios peatonales del parque fluvial del río Campanillas y los carriles bici para conectar con los previstos en la ordenación detallada de los sectores SUS-CA.17, SUS-CA.18 y núcleo urbano de Campanillas.

#### Respecto a la zonificación planteada

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.12<br>Vega - Victoria | Ficha urbanística actual PGOU                                     | PPO presentado  |
|-------------------------------------|---|---|
| Superficie total                    | 333.807,60m <sup>2</sup> s  | 333.807,60m <sup>2</sup> s  |
| Edificabilidad total                | 0,35m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s → 116.832,66 <sup>2</sup> t | 0,35m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s → 116.832,66 <sup>2</sup> t |
| Edificabilidad industrial           | 83.581,66m <sup>2</sup> t   | 93.466,13m <sup>2</sup> t   |
| Edificabilidad empresarial          | 30.914,00m <sup>2</sup> t   | 16.064,94m <sup>2</sup> t   |
| Comercial                           | 7.302m <sup>2</sup> t   | 2.377m <sup>2</sup> t   |

| Código Seguro De Verificación | zGawpdTOEuSwapzyLxWQYw==  |  | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---|--|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Alberto Jesús Ruiz Carmena  |  | Firmado | 09/01/2025 14:58:21 |
|                               | José Carlos Lanzat Díaz   |  | Firmado | 09/01/2025 13:37:01 |
|                               | Marta González Coca   |  | Firmado | 08/01/2025 14:34:04 |
| Observaciones                 |   |  | Página  | 4/6                 |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/zGawpdTOEuSwapzyLxWQYw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/zGawpdTOEuSwapzyLxWQYw==</a> |  |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).             |  |         |                     |



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 | Mín.14% = 46.733,06m <sup>2</sup> s | 24,00% = 80.113m <sup>2</sup> s | 28,27% = 94.354,63m <sup>2</sup> s |
| Espacios libres públicos                            | Mín.10% = 33.387,60m <sup>2</sup> s | 20,00% = 66.761m <sup>2</sup> s | 23,81% = 79.481,33m <sup>2</sup> s |
| Equipamientos públicos                              | 4% = 13.352m <sup>2</sup> s         | 4% = 13.352m <sup>2</sup> s     | 4,46% = 14.873,30m <sup>2</sup> s  |

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 las zonas verdes situadas paralelas al SGIT-CA.3 no podrían ser computadas a tales efectos ya que, por su dimensión o localización, no cumplirían con la función y dimensiones descritos en el art.82.7º del Reglamento de la LISTA. La mayoría son alargadas y de pequeña dimensión (en ellas no se puede incluir un círculo de 12m de diámetro, dimensión mínima reservada solo para la reserva de espacio libre en ámbitos menores de 10.000m<sup>2</sup>).

A continuación se plantean una serie de recomendaciones de cara a la mejora de la zonificación que deberán tenerse en cuenta en la redacción del plan parcial que desarrolle este avance

- Para fomentar el uso del espacio público y mejorar la calidad urbana, los ejes norte-sur del sector deberán disponer de una sección transversal más amplia, con vías de servicio que faciliten la integración de áreas verdes laterales en ambos lados del vial, cumpliendo con la función de bulevar y promoviendo el tránsito peatonal.
  - Se considera conveniente que las zonas ocupadas actualmente por el aparcamiento ubicado en el sector este de la parcela empresarial, así como el área destinada a viarios paralela a la zona de equipamiento, sean reubicadas en un espacio perpendicular al SGIT-CA.3.
  - Se recomienda que la zona de parque verde paralela al vial ubicado en la zona este del sector tenga un tamaño mayor, con el objetivo de servir como transición efectiva entre las parcelas edificables y el SGIT-CA.3. Este parque estaría asociado al río Campanillas, promoviendo la integración del entorno natural con el desarrollo urbano.
  - La zona verde ubicada en el sur del sector incorpora uno de los antiguos cortijos como un elemento conmemorativo del pasado agrícola de los terrenos. Sin embargo, según la ficha de parámetros urbanísticos, este cortijo deberá ser integrado dentro del equipamiento público.
  - La parcela destinada a la edificabilidad comercial se encuentra localizada en la zona más expuesta a inundaciones por el río Campanillas. Por ello, se recomienda realizar una revisión de su ubicación para minimizar los riesgos asociados.
2. En relación a las materias de competencia del SERVICIO DE URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS se estará a las consideraciones que se realicen en el informe que se ha solicitado por este Servicio y que deberán ser tenidas en cuenta en la futura redacción del Plan Parcial.

5/6

| Código Seguro De Verificación | zGawpdTOEuSwapzyLxWQYw==  | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Alberto Jesús Ruiz Carmena  | Firmado | 09/01/2025 14:58:21 |
|                               | José Carlos Lanzat Díaz   | Firmado | 09/01/2025 13:37:01 |
|                               | Marta González Coca   | Firmado | 08/01/2025 14:34:04 |
| Observaciones                 |   | Página  | 5/6                 |
| Uri De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/zGawpdTOEuSwapzyLxWQYw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/zGawpdTOEuSwapzyLxWQYw==</a> |         |                     |
| 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

| Código Seguro De Verificación | zGawpdTOEuSwapzyLxWQYw==  | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Alberto Jesús Ruiz Carmena  | Firmado | 09/01/2025 14:58:21 |
|                               | José Carlos Lanzat Díaz   | Firmado | 09/01/2025 13:37:01 |
|                               | Marta González Coca   | Firmado | 08/01/2025 14:34:04 |
| Observaciones                 |   | Página  | 6/6                 |
| Uri De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/zGawpdTOEuSwapzyLxWQYw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/zGawpdTOEuSwapzyLxWQYw==</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).             |         |                     |

