

ACUERDO ADOPTADO POR LA ILMA. JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 27 DE FEBRERO DE 2025 EN RELACIÓN CON EL PUNTO SIGUIENTE:

PUNTO Nº 8.- PROPUESTA RELATIVA A LA ADMISIÓN A TRÁMITE DE LA INICIATIVA PRIVADA PARA EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUS-CA.12 VEGA VICTORIA DEL PGOU-2011, PRESENTADA POR ANFRANSUS E HIJOS S.L., ASÍ COMO DE APERTURA DEL TRÁMITE DE CONSULTA PÚBLICA MEDIANTE LA PUBLICACIÓN DEL AVANCE (EXPEDIENTE Nº PL44/2024).

La Junta de Gobierno Local conoció la Propuesta de la Concejala Delegada de Urbanismo de fecha 24 de febrero de 2025, cuyo texto a la letra es el siguiente:

“Resulta que, con fecha 20 de febrero de 2025, se ha emitido por el Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Planeamiento y Gestión, informe jurídico-propuesta en base a los siguientes antecedentes y fundamentos jurídicos:

“En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 172, 173 y 175 del Real Decreto núm. 2568/1986 de 28 de noviembre aprobatorio del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales y con respecto al expediente de referencia, se emite el siguiente informe jurídico municipal sobre propuesta de admisión a trámite y sometimiento a consulta pública del Avance del Plan Parcial del sector SUS.CA.12 “Vega Victoria” del PGOU-2011 ello conforme a los antecedentes de hecho y fundamentos jurídicos siguientes:

Objeto

El ámbito del presente instrumento se encuentra definido en el Plan General de Ordenación Urbanística vigente como suelo urbanizable sectorizado de uso global Productivo, SUS.C.12 “Vega Victoria”, con una superficie de 333.807,60 m²s., a desarrollar mediante un Plan Parcial de Ordenación.

El objeto del instrumento consiste en establecer la ordenación detallada del ámbito de acuerdo con las previsiones de la ordenación estructural y pormenorizada preceptiva del PGOU de Málaga.

Como se hace constar en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 9 de enero de 2025, el proyecto plantea como uso principal el industrial/actividades logísticas; crea una red de espacios libres que conecten el sector con el parque fluvial del río Campanillas, SGIT-CA.3 y 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, establece el enlace con los desarrollos residenciales al norte de la autovía SUS-CA.17, SUS-CA.18 y resto de sectores productivos al este y oeste. Respecto a la movilidad, 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. Además, respecto a la zonificación, se cumple con el reparto de la edificabilidad dentro del sector conforme a los parámetros establecidos en la ficha del PGOU-2011 de Málaga.

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

1/13

Ayuntamiento de Málaga
Edificio Consistorial. Av. Cervantes, 4.
29016 Málaga (Edificio Consistorial)

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

Código Seguro De Verificación	KarPlwM0+tEK+fR/BltNlw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	27/02/2025 10:34:29 27/02/2025 10:16:29
Observaciones		Página	1/13
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/KarPlwM0+tEK+fR/BltNlw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



El Avance del instrumento de ordenación plantea las diferentes alternativas, desarrollando la que justifica como más razonable, técnica y ambientalmente viable. Todo ello de acuerdo con las determinaciones contenidas en el art. 77 de la Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía y art. 101 del Decreto 550/2022 de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA.

Antecedentes

- Con fecha **5 de septiembre de 2024** la entidad Anfrasus e Hijos SL, representada por Manuel Caro León presenta documentación de Avance del Plan Parcial que nos ocupa.

- Con fecha **29 de octubre de 2024** se emite informe del Negociado de Topografía y Cartografía, y con fecha **12 de diciembre de 2024**, informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística requiriendo la tramitación de consulta previa en materia de Salud.

- Con fecha **8 de enero de 2025** se remite a la Delegación Territorial de la Consejería de Salud y Consumo de Málaga, documentación relativa al presente instrumento a los efectos de obtener un pronunciamiento en el proceso de cribado establecido en el art. 13 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, que establece el procedimiento de Evaluación de Impacto en la Salud en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

- Con fecha **9 de enero de 2025** se emite informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de este Departamento, con subsanación de **9 de enero de 2025**, donde se analiza la documentación aportada proponiendo la tramitación del Avance del Plan Parcial, el sometimiento a consulta pública, así como remisión de la documentación aprobada, incluido documento inicial estratégico, a la Consejería de Sostenibilidad de Medio Ambiente y Economía Azul de la Junta de Andalucía al objeto de solicitar la tramitación de la Evaluación ambiental estratégica ordinaria.

2/13

Fundamentos jurídicos

• **Requisitos sustanciales o de fondo:**

1.- En relación a la norma urbanística de aplicación, la entrada en vigor de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante LISTA) el 24 de diciembre de 2021, así como la entrada en vigor, el 23 de diciembre de 2022, del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA, determinan la aplicación íntegra, inmediata y directa de sus disposiciones al presente instrumento de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera de la ley.

También resultan de aplicación las normas contenidas en los instrumentos de planeamiento general y restantes instrumentos aprobados para su desarrollo, que estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en el momento de entrada en vigor de la LISTA, habida cuenta de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de la misma. Esto implica el reconocimiento de la vigencia del PGOU-2011 que delimita el suelo como suelo urbanizable sectorizado de uso global Productivo, SUS-CA.12 "Vega de la Victoria" estableciendo las siguientes determinaciones:

"Ordenación Estructural:

Área de Reparto: AR.SUS-P.

Uso: PRODUCTIVO.

Superficie: 333.807,60 m2s

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

Código Seguro De Verificación	KarPlwM0+tEK+fR/BltNlw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	27/02/2025 10:34:29
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	27/02/2025 10:16:29
Observaciones		Página	2/13
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/KarPlwM0+tEK+fR/BltNlw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Edificabilidad: 0,3500 m2t/m2s.
Aprovechamiento Medio: 0.3030 UA/m2s.
Ordenación Pormenorizada preceptiva:
Objetivos, criterios y directrices vinculantes:

Esta zona por su proximidad al núcleo residencial de Castañetas y las afecciones acústicas del aeropuerto junto con las de carreteras, así como su encaje en el suelo de la vega, hacen que su destino urbanístico vaya orientado a la implantación de actividades productivas que mantengan un alto nivel de calidad ambiental, significado por una mayor dotación de espacios libres, que conserven las especies arbóreas autóctona del lugar. A fin de mantener una perspectiva lo mas acorde con el paisaje del entorno, se crearan cinturones verdes con la autovía al norte y al sur. Para la mejor funcionalidad y movilidad del sector se establecerán vías de servicio, con el fin de no interferir la movilidad externa. Quedarán prohibidos los usos especiales A-4.1 de la normativa, que se refieran a actividades molestas, insalubres o que hayan sido señas como nocivas o peligrosas en la normativa ambiental aplicable. Será preceptivo para el planeamiento de desarrollo la aplicación de las Normas y Ordenanzas que determina el Plan General para los usos Productivos. Se preservaran en la medida de lo posible los cortijos de la zona y posibilitera su conservación incorporándolo al equipamiento publico, en recuerdo del pasado agrícola de la vega del río Campanillas. La cuantía de las zonas verdes será como mínimo del 20% de la superficie del sector. Las reservas para el resto de dotaciones cumplirán con el Art. 17 de la LOUA y el Reglamento de Planeamiento vigente. La ordenación pormenorizada que se establezca se basará en la estructura general esquemática propuesta, asegurando las conexiones viarias con el exterior del sector. La ejecución efectiva del planeamiento de desarrollo, requerirá la realización previa de las medidas correctoras del riesgo de inundación de los terrenos en cuestión con el encauzamiento del río Campanillas, de conformidad con lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, y el Decreto 182/2002, de 2 de Julio por el que ha sido aprobado el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces y demás disposiciones de aplicación.

3/13

El planeamiento de este ámbito deberá ser informado preceptivamente por la Agencia Andaluza del Agua por afección hidráulica.

Al ser un suelo afectado por la huella acústica del aeropuerto, no podrá calificarse ninguna parcela como residencial, equipamiento educativo o sanitario, dentro de la huella acústica.

Se considera mínimo vinculante el Aprovechamiento Objetivo Total."

2.- *Nos encontramos pues, ante un ámbito clasificado por el PGOU como suelo urbanizable sectorizado respecto del cual, indica la Disposición Transitoria Primera, apartado a) cláusula 3ª de la LISTA, que podrán desarrollarse conforme a las determinaciones contenidas en el planeamiento general vigente. A efectos de la Ley, tendrán el régimen que se establece para la promoción de las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización, considerando que las mismas se encuentran delimitadas.*

El desarrollo de esta norma transitoria de la Ley, queda recogido en la Disposición Transitoria Segunda del Reglamento General, en cuyo punto primero se indica:

*"1. Conforme a la disposición transitoria primera de la Ley, los ámbitos de suelo urbano no consolidado y de **suelo urbanizable sectorizado** previstos en los instrumentos de*

Código Seguro De Verificación	KarPlwM0+tEK+fR/BltNlw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	27/02/2025 10:34:29
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	27/02/2025 10:16:29
Observaciones		Página	3/13
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/KarPlwM0+tEK+fR/BltNlw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



planeamiento general vigentes tendrán el régimen de la promoción de las actuaciones de transformación urbanística o, en su caso, el de las actuaciones urbanísticas. Cuando estos ámbitos no cuenten con ordenación pormenorizada aprobada, su ordenación corresponderá al instrumento de ordenación urbanística detallada de la actuación de transformación urbanística correspondiente, sin necesidad de tramitar una propuesta de delimitación previa, conforme a las siguientes reglas:

a) Se seguirá el procedimiento de aprobación, régimen de competencias, requisitos de documentación y el resto de disposiciones que se establecen en la Ley y en el Reglamento para el instrumento de ordenación urbanística detallada.

b) Las determinaciones de la ordenación detallada se desarrollarán en el marco de las determinaciones de la ordenación estructural y de la ordenación pormenorizada preceptiva que se establezcan para el ámbito en el instrumento de planeamiento general y conforme a los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en el Título IV, cuando resulten compatibles con éstas.

c) Los estándares de suelo para dotaciones serán los establecidos en el instrumento de planeamiento general y, en el caso de que los mismos no hubieran sido determinados, los que resulten de aplicar los criterios establecidos en el artículo 82 del Reglamento. A estos efectos, la remisión a los estándares previstos en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, o en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, se entenderá referida a la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y a este Reglamento.

d) La reserva de suelo para vivienda protegida será la establecida en el artículo 61.5 de la Ley y 83 del Reglamento salvo que, conforme a lo establecido en el artículo 10.1.A.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, el instrumento de planeamiento general hubiera previsto una mayor o una menor que implique una distribución de la reserva exigible en su ámbito de ordenación, en cuyo caso prevalecerá la determinación establecida por éste."

4/13

3.- De acuerdo con lo expuesto, y a la vista del esquema de instrumentos de ordenación urbanística consagrado en la LISTA, la ordenación detallada del ámbito deberá realizarse a través de un Plan Parcial de Ordenación definido en el art. 67 LISTA, con el desarrollo del art. 90 del Reglamento.

Artículo 67 LISTA. Los Planes Parciales de Ordenación

1. Los Planes Parciales de Ordenación tienen por objeto delimitar y establecer la ordenación detallada y la programación de una actuación de nueva urbanización en suelo rústico.

2. Los Planes Parciales de Ordenación contendrán las determinaciones precisas en función de su objeto, según se determine reglamentariamente, debiendo respetar las establecidas por el Plan General de Ordenación Municipal.

4.- Por otra parte, establece el artículo 84.2 de la LISTA que, la entrada en vigor de los instrumentos de ordenación determina, entre otros, el efecto de vincular los terrenos, los equipamientos, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de su clasificación y calificación, y al régimen urbanístico que consecuentemente les sea de aplicación. **Como ya hemos dicho, el régimen urbanístico de este suelo conforme a la nueva norma andaluza, es el mismo que le corresponden a las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización, por lo que serán deberes de los propietarios del suelo los establecidos en el artículo 32 de la LISTA y 51 del Reglamento General y, en consecuencia, el Sector tendrá que hacer frente a todas las**

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
 El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local
 Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

Código Seguro De Verificación	KarPlwM0+tEK+fR/BltNlw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	27/02/2025 10:34:29
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	27/02/2025 10:16:29
Observaciones		Página	4/13
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/KarPlwM0+tEK+fR/BltNlw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



infraestructuras que necesite para funcionar, recogién dose en la ficha la necesidad de asegurar las conexiones viarias con el exterior. Estableciéndose como cargas complementarias las siguientes: "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."

5.- *En cuanto a la gestión del ámbito, el Planeamiento General prevé el sistema de actuación por compensación, resultando de aplicación lo dispuesto en los arts. 101 y ss. de la LISTA y 210 y ss del Reglamento General.*

De acuerdo con art. 99 LISTA y art. 204 RGL, corresponderá al instrumento de ordenación urbanística que establezca la ordenación detallada de los terrenos objeto de una actuación de transformación urbanística, la delimitación de la unidad o unidades de ejecución dentro de su ámbito. Señalándose que salvo determinación expresa del instrumento de ordenación, se entenderá que la delimitación de la actuación de transformación comporta la de la unidad de ejecución coincidente con la misma.

En todo caso, en ausencia de previsión en los instrumentos urbanísticos correspondientes, la delimitación de la unidad o unidades de ejecución así como su modificación por redelimitación o división deberá ajustarse a lo dispuesto en el art. 99 LISTA y 204 y ss del Reglamento General.

6.- *En relación al contenido del documento de Avance que se somete a aprobación, ha de ser tenido en cuenta el informe técnico emitido por el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de **9 de enero de 2025** -con subsanación de **31 de enero de 2025**-, en el que se constata la adecuación a la normativa urbanística de aplicación, si bien se señalan determinadas observaciones que deberán ser tenidas en cuenta en el instrumento de ordenación al momento de su sometimiento a aprobación inicial.*

5/13

La valoración y consideraciones contenidas en el citado informe se transcriben a continuación:

"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 m2 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

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

Código Seguro De Verificación	KarPlwM0+tEK+fR/BltNlw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	27/02/2025 10:34:29
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	27/02/2025 10:16:29
Observaciones		Página	5/13
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/KarPlwM0+tEK+fR/BltNlw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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:

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:

6/13

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

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 +	Min.14% = 46.733,06m ² s	24,00% = 80.113m ² s	28,27% = 94.354,63m ² s

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

Código Seguro De Verificación	KarPlwM0+tEK+fR/BltNlw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	27/02/2025 10:34:29
Observaciones	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	27/02/2025 10:16:29
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/KarPlwM0+tEK+fR/BltNlw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



equipamiento comunitario			
Espacios libres públicos	Mín.10% = 33.387,60m ² s	20,00% = 66.761m ² s	23,81% = 79.481,33m ² s
Equipamientos públicos	4% = 13.352m ² s	4% = 13.352m ² s	4,46% = 14.873,30m ² 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 10.000m²).

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 estará 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.

7/13

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.

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
 El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local
 Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

Código Seguro De Verificación	KarPlwM0+tEK+fR/BltNlw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	27/02/2025 10:34:29
Observaciones	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	27/02/2025 10:16:29
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/KarPlwM0+tEK+fR/BltNlw==	Página	7/13
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.”

● Requisitos materiales o formales:

1.- En relación a la iniciativa para proponer la ordenación establece el artículo 8 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRUR) que ésta podrá partir de las Administraciones Públicas, las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas y, en las condiciones dispuestas en la ley aplicable, de los propietarios. En consonancia con esta norma indica el artículo 80 de la LISTA, que aquellas personas que, de conformidad con la normativa básica estatal, puedan redactar y presentar a tramitación un instrumento de ordenación de actuaciones de transformación urbanística, podrá impulsar la aprobación de los mismos.

De esta forma, el procedimiento que nos ocupa ha sido promovido en virtud de instancia de la entidad Anfrasus e Hijos SL representada por Manuel Caro León.

2.- En relación al trámite procedimental para la aprobación del presente instrumento de planeamiento, deberá estarse a lo recogido en los artículos 75 y siguientes de la LISTA, con el desarrollo contenido en los artículos 98 y siguientes del Reglamento General. Con las particularidades establecidas para la tramitación a iniciativa privada (art. 80 LISTA; 111 RGLISTA)

Por lo tanto a los efectos de lo dispuesto en el artículo 77 de la Ley y 101 del Reglamento General, la Administración competente para la tramitación elaborará un Avance del instrumento de ordenación urbanística en el que se describa y justifique el objeto, ámbito de actuación, principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables. Trámite que resulta preceptivo en el presente procedimiento toda vez que el Plan Parcial de Ordenación del art. 67 de la LISTA se encuentra sometido a evaluación ambiental estratégica ordinaria conforme el art. 40. 2 c) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión de la Calidad Ambiental de Andalucía.

El Avance tendrá la consideración de borrador del Plan a los efectos del procedimiento ambiental correspondiente y se someterá a consulta pública, habida cuenta de lo

8/13

Código Seguro De Verificación	KarPlwM0+tEK+fR/BltNlw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	27/02/2025 10:34:29
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	27/02/2025 10:16:29
Observaciones		Página	8/13
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/KarPlwM0+tEK+fR/BltNlw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



indicado en el artículo 77 mencionado y en el artículo 100. 2 del Reglamento General; **obligación que se considera cumplida mediante la publicación del documento de Avance.**

Señalándose que el citado documento se encuentra así mismo definido en el PGOU-2011 art. 2.3.14 como “Estudios previos”, con la consideración de actos preparatorios a la «redacción de los instrumentos de planeamiento o a la realización de cuantas otras acciones fueran pertinentes a este respecto», con efectos administrativos internos preparatorios de los planes o proyectos que correspondan. Teniendo por finalidad básica la de establecer las directrices o concretar y definir una serie de aspectos de ordenación general que deberán tenerse en cuenta en la redacción del correspondiente instrumento de planeamiento o proyectos que corresponda, identificando a tal efecto la necesidad, interés, procedencia o incidencia de la realización de determinadas actuaciones urbanísticas; precisando su ámbito y características; identificando su carácter municipal o su incidencia o interés supramunicipal y definiendo los instrumentos más adecuados para su ordenación.

3.- En cuanto a la Administración Pública competente para la tramitación del presente instrumento de ordenación, el artículo 3.4 de la LISTA indica, que la actividad urbanística es una función pública que, desarrollada en el marco de la ordenación territorial, corresponde a los Municipios, sin perjuicio de las competencias que, por esta ley, se asignan específicamente a la Comunidad Autónoma; comprendiendo, entre otros, el siguiente contenido: la ordenación, organización, dirección y control de la ocupación y utilización del suelo, incluyendo la definición del modelo de ciudad y la tramitación y aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística definidos en esta ley. Además, añade el artículo 75.1 de la citada Ley, que corresponde a los municipios las competencias relativas a la tramitación y aprobación de todos los instrumentos de ordenación urbanística y sus innovaciones, salvo las asignadas en el apartado 2 del indicado artículo a la Consejería competente en Ordenación del Territorio y Urbanismo.

9/13

De esta forma, habida cuenta de lo establecido en el artículo 3.2 de los Estatutos de esta Gerencia, corresponde al Ayuntamiento de Málaga a través de sus órganos de gobierno adoptar resoluciones sobre actos preparatorios de la ordenación urbana tales como aprobación de avances de planes; siendo, en este caso, potestad de la Junta de Gobierno Local en virtud de lo dispuesto en el artículo 127.1. c) de la Ley 7/1985 de 2 de abril, de Bases del Régimen Local.

La aprobación inicial también corresponderá a la citada Junta de Gobierno en base a la competencia que le atribuye el mencionado artículo 127 en su apartado 1 d), y la definitiva al Excmo. Ayuntamiento Pleno, siendo necesario el voto favorable de la mayoría simple, habida cuenta de lo previsto en el artículo 123 apartados nº 1.i) y nº 2 del mismo Texto legal.

4.- En cuanto al resto de las Administraciones Públicas que han de intervenir en el presente procedimiento por razón de la materia y según exige el artículo 77 y 78. 3 y 4 de la LISTA y artículos 99 y 105 y siguientes del Reglamento General:

- La Administración Municipal deberá solicitar a la **Delegación Territorial de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente** de la Junta de Andalucía en Málaga, el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria de conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 c) del artículo 40 de la GICA que se remite, a su vez, a los requisitos y trámites del procedimiento que se establece en el art. 38; con la remisión del Avance (que tendrá la consideración de borrador del plan a los efectos de su sometimiento al procedimiento ambiental) y del documento inicial estratégico presentado.

- Previamente a la aprobación inicial del Plan Parcial deberá constar la **evacuación**

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

Código Seguro De Verificación	KarPlwM0+tEK+fR/BltNlw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	27/02/2025 10:34:29
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	27/02/2025 10:16:29
Observaciones		Página	9/13
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/KarPlwM0+tEK+fR/BltNlw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



del informe a la autoridad competente en materia de salud en concepto de consulta previa del art. 13 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía. El mencionado informe ha sido solicitado con fecha 8 de enero de 2025

Igualmente, en esta fase previa a la aprobación inicial, podrán solicitarse de las Administraciones Públicas con competencia por razón de la materia información sobre protecciones, servidumbres, deslindes, riesgos y demás circunstancias que deban ser tenidas en cuenta en la elaboración del documento de ordenación.

- Tras la aprobación inicial del instrumento de ordenación, de conformidad con lo establecido en el art. 78.4 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre y arts. 105 y 107 del Reglamento, deberá recabarse informe preceptivo y no vinculante en materia de urbanismo de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía en Málaga; así como los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos: En materia de afecciones arqueológicas (definida en la ficha del PGOU como 40. Necrópolis Tardorromana Estación de Campanillas); en materia de Carreteras (en relación a las carreteras A-357 y A7055); en relación a las Servidumbres aronáuticas y afecciones acústicas; en materia Hidráulica (Río Campanillas); en materia de Telecomunicaciones derivado del despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas. Además de consulta a las compañías suministradoras, respecto a las infraestructuras y servicios técnicos que deban ejecutarse con cargo a la actuación urbanística en los términos del art. 78.5. d) de la LISTA, desarrollado en el 105.2 del Reglamento General.

*5.- En cuanto al contenido documental del presente Avance, se hace constar en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión de **9 de enero de 2025, con subsanación de fecha 31 de enero de 2025** que la documentación técnica presentada el 6 de septiembre de 2024, cuya aprobación se propone, cumple con lo previsto en el art. 77.1 LISTA y 101 del Reglamento. (Epígrafe 1. Análisis de la documentación)*

10/13

6.- Significar que con carácter previo a la aprobación inicial del instrumento de planeamiento deberán cumplimentarse los siguientes extremos:

- Emisión de informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística en relación al cumplimiento de las recomendaciones contenidas en el informe de 9-1-25, antes transcrito, que tienen por objeto la mejora de la zonificación planteada.

- Emisión de Informe del Servicio de Urbanización e Infraestructura que deberá pronunciarse en relación a las materias propias de sus competencias.

- Aportación de la documentación exigida en los arts. 62 y 78.5 c) de la LISTA y arts. 85 y 104.4 c) del Reglamento General, con las particularidades establecidas en el art. 90.3 del Reglamento; con observación de las determinaciones que resulten del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica regulado en la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integral de la Calidad Ambiental de Andalucía (GICA) y de la consulta en materia de Salud en base al Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Todo ello sin perjuicio del cumplimiento de los informes que se emitan en respuesta a las consultas previas sobre las protecciones, servidumbres, deslindes y afecciones del art. 76 LISTA y 99 del Reglamento General.

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
 El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local
 Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

Código Seguro De Verificación	KarPlwM0+tEK+fR/Bltnlw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	27/02/2025 10:34:29
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	27/02/2025 10:16:29
Observaciones		Página	10/13
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/KarPlwM0+tEK+fR/Bltnlw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- Así mismo previamente a la aprobación inicial deberán aportarse las certificaciones registrales de las fincas incluidas en el ámbito; así como acreditación de la constitución de la persona jurídica promotora del expediente y de la representación para actuar en los términos establecidos en el apartado 1 del artículo 2.3.4 del PGOU; arts. 3 y 5 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y artículo 78.5 c) de la LISTA.

7.- Finalmente añadir que según lo establecido en el artículo 101.3 del Reglamento General, el Avance tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la elaboración del instrumento de ordenación urbanística; en consecuencia es un acto de trámite, por lo que el acuerdo de aprobación del Avance no es susceptible de impugnación a la luz de lo dispuesto en el artículo 112.1 de Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, ello sin perjuicio de que la oposición a dicho acuerdo pueda alegarse por los interesados para su consideración en la resolución que ponga fin al procedimiento.

Según reitera la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo dentro de los diferentes actos que integran la compleja operación urbanística de formación de los instrumentos de planeamiento, sólo cabe atribuir la condición de acto definitivo a aquel por el cual se efectúe la aprobación definitiva por el órgano competente, de tal manera que éste es el único susceptible de impugnación jurisdiccional, y a su través la impugnación del resto de los actos antecedentes - Sentencias del Tribunal Supremo de 24 de julio de 1989 (RJ 1989\6105); de 10 marzo 1992 (RJ 1992\3260); y 27 de marzo de 1996 (RJ 1996\2220) entre otras-."

A la vista de cuanto antecede se propone a la Junta de Gobierno Local que, en uso de las competencias que tiene asignadas, adopte los siguientes

11/13

ACUERDOS:

PRIMERO.- Admitir a trámite la iniciativa privada para el desarrollo del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUS-CA.12 Vega Victoria del PGOU-2011, promovido por Anfransus e Hijos SL, según documento de Avance presentado con fecha 6 de septiembre de 2024 en los términos expuestos en los informes técnicos del Servicio Planificación y Ordenación Urbanística de 9 de enero de 2025 y 31 de enero de 2025; todo ello, de conformidad con lo establecido en el artículo 77 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y 101 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la citada Ley.

SEGUNDO.- A tenor de lo previsto en el artículo 77 de la LISTA y 100 del Reglamento General, someter el documento de Avance a consulta pública, con publicación en el portal web de esta Gerencia así como en el portal de participación ciudadana de la web del Ayuntamiento de Málaga durante un periodo de treinta días, al objeto de recabar la opinión de la ciudadanía y del resto de potenciales interesados en participar en el proceso de elaboración del planeamiento manifestando su opinión 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. Ese documento también estará a disposición del público, durante el citado plazo, en el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de esta Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, de lunes a viernes en horario de 9:30 a 13:30 horas, sito en Paseo Antonio Machado, nº 12.

TERCERO.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley 7/2007, de

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
 El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local
 Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

Código Seguro De Verificación	KarPlwM0+tEK+fR/BltNlw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	27/02/2025 10:34:29
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	27/02/2025 10:16:29
Observaciones		Página	11/13
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/KarPlwM0+tEK+fR/BltNlw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



9 de julio de Gestión Integral de la Calidad Ambiental de Andalucía (GICA), puesto en relación con el artículo 38 del mismo texto legal, solicitar a la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria con relación al Plan Parcial de Ordenación del SUS-C.12 Vega Victoria con remisión del documento de Avance que tendrá la consideración de borrador del Plan, así como del documento inicial estratégico presentado.

CUARTO.- Significar al promotor del expediente que el instrumento de ordenación que se presente para su aprobación inicial deberá cumplir con el contenido documental establecido en los arts. 62 y 78.5 c) de la LISTA y arts. 85, 90.3 y 104.4 c) del Reglamento; **así como las observaciones contenidas en el apartado 6 del Epígrafe "Requisitos materiales o formales"**

QUINTO.- Dar traslado del acuerdo, con copia del documento Avance a los órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados y a aquellos otros con relevancia o incidencia territorial, a fin de propiciar la adecuada coordinación administrativa y participación pública para que, si lo estiman pertinente, examinen el expediente y formulen sugerencias o, en su caso, planteen otras alternativas al planeamiento propuesto:

- Colegios profesionales con competencia en materia urbanística.
- Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.
- Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural, en materia de Aguas.
- Delegación Territorial de la Consejería de Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía.
- Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.-
- Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales del Ministerio para la Transformación Digital y de la Función Pública
- ADIF Administración de Infraestructuras ferroviarias y RENFE Transportes ferroviarios del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.

12/13

SEXTO.- Notificar el presente acuerdo para su conocimiento y efectos:

- A la entidad promotora, con traslado de los informes técnicos a que se refiere el dispositivo Primero.
- Al Departamento de Licencias y Protección Urbanística de esta Gerencia.
- Al Servicio de Conservación y Arqueología del Departamento de Licencias y Protección Urbanística.
- Al Servicio Técnico de Ejecución del Planeamiento.
- Al Departamento de Arquitectura e Infraestructuras.
- A la Junta Municipal de Distrito Nº 9. Campanillas."

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
 El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local
 Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

Código Seguro De Verificación	KarPlwM0+tEK+fR/BltNlw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	27/02/2025 10:34:29
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	27/02/2025 10:16:29
Observaciones		Página	12/13
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/KarPlwM0+tEK+fR/BltNlw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





La Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los miembros asistentes, dio su aprobación a la Propuesta que antecede y, consecuentemente, adoptó los acuerdos en la misma propuestos.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica.

LA CONCEJALA-SECRETARIA DE LA
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL,

Elisa Pérez de Siles Calvo.

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

Código Seguro De Verificación	KarPlwM0+tEK+fR/BltNlw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	27/02/2025 10:34:29
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	27/02/2025 10:16:29
Observaciones		Página	13/13
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/KarPlwM0+tEK+fR/BltNlw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

