

Ref: I-PPO SUS-CA9 Rosado Central_ PL9-21_AI_marzo.docx

Departamento: Planeamiento y Gestión Urbanística / Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística.
Expediente: Plan Parcial de Ordenación PL 2021/09
Promotor: EDIFICALIA INMUEBLES S.L.
Representante: D. Manuel Alejandro Jiménez Baras
Situación: Sector SUS-CA.9 "Rosado Central"
Junta de Distrito Nº: 11, Teatinos-Universidad
Asunto: Informe técnico propuesta de aprobación inicial.

1. ANTECEDENTES

- El 29/08/2025 el Servicio de Planificación Territorial y Urbanística emite informe técnico de subsanación pues tras la valoración de la ordenación propuesta en la documentación aportada el 23/06/2025, se consideraba necesaria una redefinición sustancial en casi todas las parcelas.
- Con fecha 08/10/2025, la entidad EDIFICALIA INMUEBLES S.L. presenta documentación reformada del PPO, redactada por la entidad ASENJO Y ASOCIADOS, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.L.P., en respuesta a los requerimientos efectuados por los Servicios Técnicos del Departamento de Planeamiento y Gestión e incluyendo aspectos del Documento de Alcance del EAE.
- Con fecha 29/10/2025 el promotor presenta el documento del Estudio de Impacto en la salud (EIS) del PPO, con objeto de determinar la necesidad de someterse a Evaluación de Impacto en la Salud. La Delegación Territorial de Salud y Consumo en Málaga emite informe el 08/01/2026 en el que tras analizar la ordenación del PPO y el EIS se concluye que no tiene que someterse al procedimiento de evaluación de impacto en la salud.
- El 28/11/2025 el Servicio de Urbanización e Infraestructuras informa la documentación de 08/10/2025, señalando una serie de requerimientos cuya subsanación debe incorporarse en la documentación como requisito para poder continuar con su tramitación.
- El 03/12/2025 el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística informa favorablemente la última documentación aportada el 08/11/2025, especificando que tan solo se debían incorporar los requerimientos del informe del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de 28/11/2025, para poder proceder a la aprobación inicial del PPO.
- El 20/01/2026 se aporta la documentación del PPO reforma diciembre 2025, dando cumplimiento a lo requerido en el último informe emitido por el Servicio de Urbanización e Infraestructuras.
- El 26/03/2026 se aporta el Resumen Ejecutivo del PPO reforma diciembre 2025, que se había omitido en la anterior entrega y que completa la documentación necesaria para su tramitación.

1/4

2. INFORME

2.1 ANALISIS PPO "ROSADO CENTRAL" REFORMA DICIEMBRE 2025

La última documentación aportada da cumplimiento a los requisitos exigidos por los Servicios técnicos. Para ello, no ha sido necesario modificar la ordenación, la zonificación, ni los parámetros urbanísticos propuestos en el documento de octubre de 2025, cuya validez ya fue ratificada mediante informe de este Servicio de fecha 03/12/2025.

La documentación consta de Memoria, Planos (20/01/2026), Resumen Ejecutivo (26/03/2026), y los siguientes anejos (20/01/2026):

- Anejo 1: Estructura de la Propiedad.

Gerencia Municipal de Urbanismo
Paseo Antonio Machado, 12
29002 Málaga

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

Código Seguro De Verificación	Rt4kXhMRfKlFpuPwVl4hew==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	26/03/2026 19:24:58
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	26/03/2026 15:25:47
	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	26/03/2026 15:20:55
Observaciones		Página	1/4
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Rt4kXhMRfKlFpuPwVl4hew%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- Anejo 2: Convenio urbanístico suscrito entre la propiedad de los terrenos y el Excmo. Ayto. de Málaga.
- Anejo 3: Propuesta de Accesos al Sector
- Anejo 4: Ficha de Accesibilidad
- Anejo 5: Estudio Acústico
- Anejo 6: Estudio de Impacto en la Salud
- Anejo 7: Estudio Hidrogeológico
- Anejo 8: Estudio Hidrológico-Hidráulico
- Anejo 9: Estudio de Tráfico
- Anejo 10: Informes de las Compañías Suministradoras

Las subsanaciones realizadas (en su mayoría de carácter económico o relativo a ajustes de viario) no alteran el trazado ni la geometría original, manteniéndose idéntico el cuadro de zonificación del ámbito:

Cuadro de Zonificación y Parcelario

CUADRO DE ZONIFICACIÓN Y PARCELARIO					
PARCELA	USO	SUPERFICIE	ÍNDICE EDIFICABILIDAD	T.EDIFICABLE	
P	PRODUCTIVO INDUSTRIAL-LOGÍSTICO	88.486,27 m ² s	0,880 m ² t/m ² s	77.869,98 m ² t	
CO	COMERCIAL	1.712,81 m ² s	0,928 m ² t/m ² s	1.589,18 m ² t	
Total Lucrativo		90.199,08 m²s		79.459,16 m²t	
EQ	EQUIPAMIENTO PÚBLICO (SIPS)	9.160,90 m ² s	s/ ordenanza	s/ ordenanza	
Total Parcela Equipamiento Público		9.160,90 m²s	s/ ordenanza	s/ ordenanza	
V.1	ÁREAS LIBRES PÚBLICAS	8.001,66 m ² s			
V.2	ÁREAS LIBRES PÚBLICAS	35.173,28 m ² s			
V.3 (*)	ÁREAS LIBRES PÚBLICAS	83,76 m ² s			
V.4	ÁREAS LIBRES PÚBLICAS	17.636,24 m ² s			
V.5	ÁREAS LIBRES PÚBLICAS	2.481,79 m ² s			
V.6	ÁREAS LIBRES PÚBLICAS	8.325,81 m ² s			
V.7 (*)	ÁREAS LIBRES PÚBLICAS	694,31 m ² s			
V.8 (*)	ÁREAS LIBRES PÚBLICAS	2.650,32 m ² s			
Total Parcelas de Áreas Libres		75.047,17 m²s			
ST.1	SISTEMAS TÉCNICOS (Punto Limpio)	496,91 m ² s			
Total Parcelas de Sistemas Técnicos		496,91 m²s			
Viales		29.211,03 m ² s			
Prolongación SGIT-SNU.CA.6		22.911,09 m ² s			
Total Viario		52.122,12 m²s			
TOTAL SECTOR SUS-CA.9 "ROSADO CENTRAL"		227.026,18 m²s	0,35 m²t/m²s	79.459,16 m²t	

(*) Parcelas no computables a efectos de reservas

2/4

En el informe del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de 09/02/2026, se señalan algunos aspectos que por su naturaleza deberán incorporarse en el futuro Proyecto de Urbanización, que se refieren a cuestiones relacionadas con la ejecución de la urbanización, tales como:

- Afecciones a terceros: Aportar las autorizaciones de los titulares de los terrenos colindantes afectados por los movimientos de tierras o, en su defecto, incluir soluciones técnicas en el proyecto (como muros o modificación de rasantes) para evitar dichas afecciones.
- Red de abastecimiento (Planos y Memoria): Corregir la discrepancia sobre el punto de conexión, ya que la memoria indica que es al norte y el plano P.10 lo sitúa al sur. Además se debe definir e indicar el punto de conexión alternativo en caso de que la red prevista en el PEIS-4 no esté ejecutada a tiempo.
- Red de abastecimiento (Normativa): Incorporar las indicaciones requeridas por EMASA dentro de la Normativa de Urbanización o en las ordenanzas del PPO.
- Red de gas: Aportar documento de consulta a la compañía de gas; si la compañía confirma que desea implantar sus redes, se deberá incorporar el trazado de dicha infraestructura en el PPO.
- Convenio de accesos: Establecer y formalizar mediante Convenio los mecanismos de financiación para el tramo del vial de acceso que discurre fuera del sector.

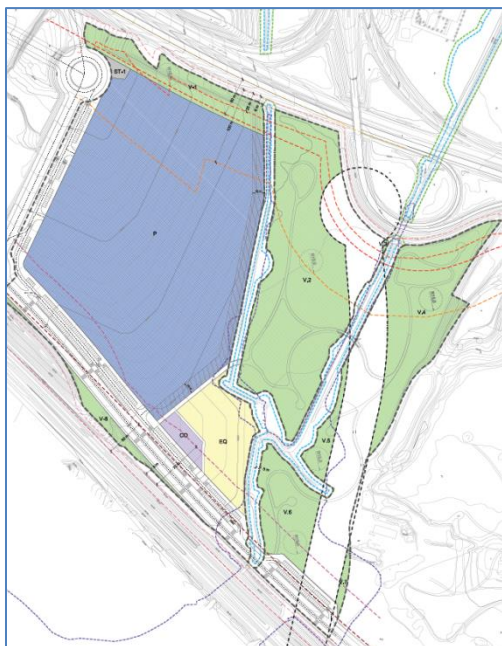
Código Seguro De Verificación	Rt4kXhMRfKlFpuPwvL4hew==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	26/03/2026 19:24:58
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	26/03/2026 15:25:47
	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	26/03/2026 15:20:55
Observaciones		Página	2/4
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Rt4kXhMRfKlFpuPwvL4hew%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



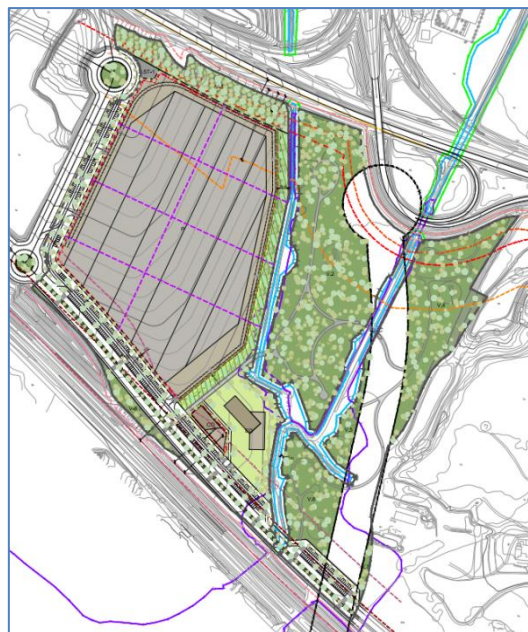
2.2 MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA

Este instrumento se tramita conforme a la Ley 7/2002 (LOUA) y al PGOU de Málaga de 2011, en virtud de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 7/2021 (LISTA), al tratarse de un procedimiento iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de esta última.

2.3 SINTESIS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA



Plano P.1. Zonificación diciembre 2025



Plano P.2. Ordenación de Volúmenes diciembre 2025

3/4

Objetivo Global y Parámetros Básicos: La ordenación proyectada tiene como objetivo principal la creación de un núcleo urbanizado destinado a la implantación de usos productivos logísticos, contribuyendo a completar la trama urbana en el límite oeste de la ciudad. Sobre un ámbito total de 227.026,18 m²s, el sector mantiene una edificabilidad global de 0,35 m²t/m²s, lo que genera un techo máximo edificable de 79.459,16 m²t.

Criterios de Ordenación y Red Viaria: Para garantizar la conectividad sin saturar las infraestructuras actuales, se proyecta un nuevo vial al sur, paralelo a la línea de ferrocarril, que conecta el sector con la carretera A-7055. Esta solución técnica suple temporalmente la imposibilidad de conectar de forma directa con el enlace de la A-357 hasta que se desarrollen los sectores colindantes al este. Se han diseñado vías de servicio internas para evitar que las maniobras de acceso a las parcelas interfieran en la movilidad general. Asimismo, la ordenación integra la reserva espacial correspondiente al Sistema General de Comunicaciones (SGIT-SNU.CA.6); dada su ejecución diferida, estos terrenos se califican y acondicionarán inicialmente como zona verde pública para garantizar la permeabilidad este-oeste del sector.

Zonificación y Usos del Suelo:

- **Uso Productivo (P):** La actividad logístico-industrial se concentra en una gran parcela central (P.1). Cuenta con un área de movimiento vinculante y, para garantizar una correcta integración paisajística con el parque fluvial colindante, se ha incorporado una franja de 15 metros de zona verde privada en su lindero este que actuará como pantalla visual.

Código Seguro De Verificación	Rt4kXhMRfKlFpuPwvL4hew==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	26/03/2026 19:24:58
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	26/03/2026 15:25:47
	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	26/03/2026 15:20:55
Observaciones		Página	3/4
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Rt4kXhMRfKlFpuPwvL4hew%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- Uso Comercial (CO): Se concentra en una única parcela exenta situada al este de la nave logística y adyacente al equipamiento. Para fomentar la permeabilidad, queda separada de la zona productiva mediante un vial peatonal que conecta directamente con el parque fluvial.
- Equipamiento Público (EQ): Se destina una parcela al sur de la ordenación de 9.161 m²s (un 4,04% de la superficie del sector) para Servicios de Interés Público y Social (SIPS). Debido a su ubicación bajo la huella acústica del Aeropuerto de Málaga, las ordenanzas prohíben expresamente la implantación de usos sanitarios, docentes o culturales en esta parcela.
- Áreas Libres Públicas (V): Se disponen perimetralmente para actuar como colchón de transición frente a la autovía A-357 al norte, las vías del tren al sur, y para proteger los cauces de los arroyos Liria y Rebanadilla. Constituyen un total de 71.619 m²s (31,55% del sector), superando holgadamente las reservas mínimas exigidas por ley.

Ordenanzas y Condiciones Específicas

- Tipología y Volumetría: La parcela productiva se rige por la ordenanza PROD-3B (parcela mínima de 6.500 m²), permitiéndose el uso comercial como compatible. Para dar respuesta a las necesidades del almacenamiento logístico mecanizado moderno, se autoriza una altura max. de 22,50 m (PB+1).
- Sostenibilidad y Permeabilidad: Se establecen cuotas obligatorias de suelo permeable (20% en aceras, 50% en medianas y 35% en zonas verdes o plazas). Además, la normativa exige protección frente a la contaminación lumínica y pautas específicas de gestión de residuos.
- Integración de Sistemas Técnicos: Se prohíbe el uso de elementos prefabricados vistos para las instalaciones técnicas (como el punto limpio), exigiendo un diseño acorde a la edificación principal y su ocultación visual mediante vegetación.

3. CONCLUSIÓN

Analizada la documentación técnica aportada el 20/01/2026, constituida por la Memoria y Planos, Resumen Ejecutivo y Anejos del PPO, coincidente con la ya informada por este Servicio (03/12/2025), con la se concluye que:

4/4

1. El documento cumplimenta de forma adecuada los requerimientos señalados en los informes previos, quedando únicamente condicionada la incorporación de los ajustes técnicos detallados en el informe del Servicio de Urbanización e Infraestructuras (09/02/2026) en la fase de redacción del Proyecto de Urbanización.
2. La ordenación propuesta cumple con los parámetros de edificabilidad, usos, reservas dotacionales y cesiones establecidos en la Ficha del PGOU de 2011 y la legislación urbanística aplicable.
3. De conformidad con la legislación vigente, tras la Aprobación inicial deberán solicitarse los siguientes informes sectoriales preceptivos:
 - Aviación Civil: Por encontrarse en zonas de servidumbres aeronáuticas.
 - Carreteras (Junta de Andalucía): Respecto al estudio de tráfico y la nueva propuesta de enlace/acceso viario.
 - Administración Hidráulica (Junta de Andalucía): Sobre el Estudio Hidrológico-Hidráulico y la afección a los arroyos Liria y Rebanadilla.
 - ADIF / Ministerio de Transportes: Por afección de la línea ferroviaria al sur del sector.

4. PROPUESTA

Se propone la Aprobación Inicial del PPO del Sector SUS-CA.9 “Rosado Central” del PGOU de Málaga según la documentación presentada el 20/01/2026 (reformado diciembre 2025) y el Resumen Ejecutivo presentado el 26/03/2026.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica.

La Arquitecta Municipal
Fdo.: Marta Werner Rivera

El Jefe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística
Fdo.: Carlos Lanzat Díaz
El Jefe del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Fdo.: Alberto Ruiz Carmena

Código Seguro De Verificación	Rt4kXhMRfKlFpuPwvL4hew==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	26/03/2026 19:24:58
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	26/03/2026 15:25:47
	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	26/03/2026 15:20:55
Observaciones		Página	4/4
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Rt4kXhMRfKlFpuPwvL4hew%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

