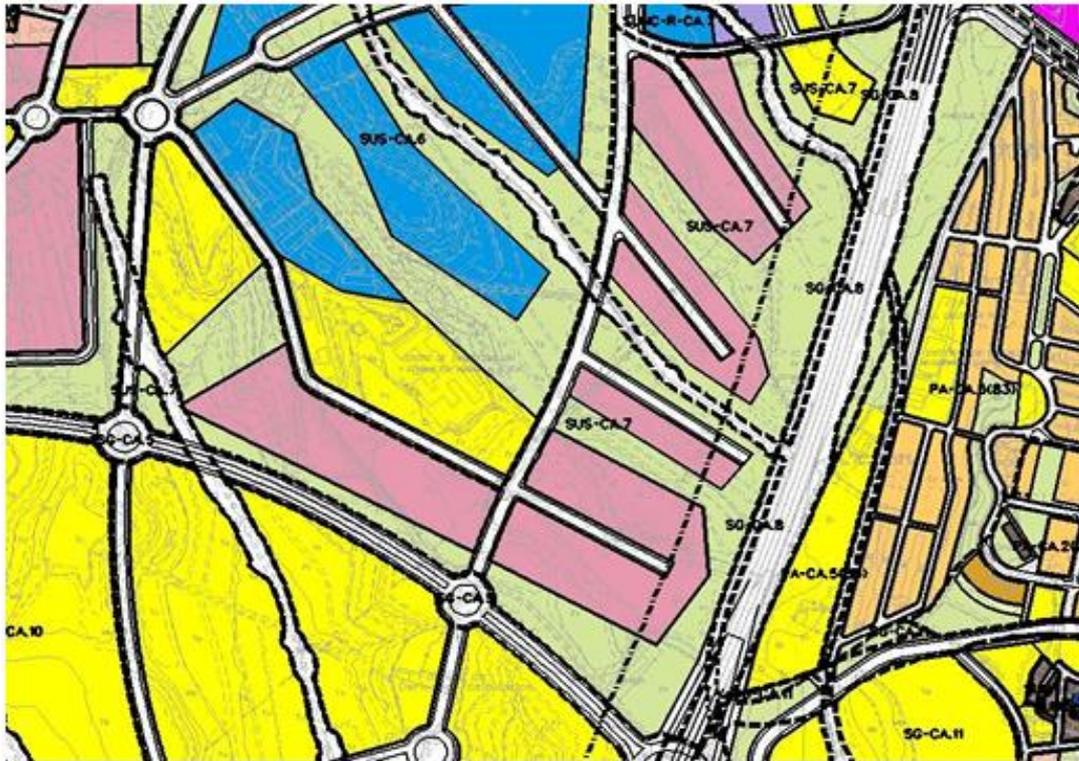


Ref: I-Avance PPO SUS-CA.7 "Camino de Liria" (me)

**Departamento:** Planeamiento y Gestión Urbanística  
**Servicio:** Urbanización e Infraestructuras  
**Expediente:** Avance Plan Parcial de Ordenación PL 10/2025  
**Promotor:** PROLIRA MÁLAGA S.L.  
**Representante:** D. Manuel Pardo Tortosa  
**Situación:** Sector SUS-CA.7 "Liria Este"  
**Asunto:** Informe Técnico

**INFORME**

Por el promotor se presenta, con fecha 21 de abril de 2025, documento de *Avance de Plan Parcial de Ordenación (PPO) del Sector SUS-CA.7 "Liria Este"*.



1/6

Una vez analizado el documento, se trasladan verbalmente al técnico redactor las observaciones a tener en cuenta en el Avance de PPO; tras lo cual, se presenta nueva documentación con fecha 14 de julio de 2025.

**Gerencia Municipal de Urbanismo**  
 Paseo Antonio Machado, 12  
 29002 Málaga

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

<b>Código Seguro De Verificación</b>	FFi92kukggjHQFYjn08E/g==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	17/07/2025 15:15:12
	Silvana Maria Molina Rico	Firmado	17/07/2025 14:42:37
	Remedios Barrionuevo Benitez	Firmado	17/07/2025 14:25:11
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	1/6
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/FFi92kukggjHQFYjn08E%2Fg%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/FFi92kukggjHQFYjn08E%2Fg%3D%3D</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Respecto a esta última documentación, y en base a la alternativa de ordenación elegida (nº2), se informa lo siguiente:

**GENERALIDADES:**

Se dice en el apartado 2.1. ÁMBITO ORDENADO de la MEMORIA INFORMATIVA que “el sector SUS-CA.12 cuenta con una superficie total, según la ficha urbanística del PGOU, de 339.511,80 m<sup>2</sup>”. Indicar que hay un error, pues se trata del Sector SUS-CA.7 “Liria Este”.

**VIARIO Y ZONAS VERDES:**

Se ha propuesto, muy esquemáticamente, una estructura viaria que permite acceder al Sector, partiendo de la realidad existente y haciendo viable el desarrollo de los usos previstos en el mismo, pues las propuestas del PGOU aún no están desarrolladas a día de hoy y las principales vías que rodean al mismo son de titularidad autonómica. No obstante, dichas **propuestas viarias habrán de ser desarrolladas** en el posterior documento de PPO y en base a las Normas de Urbanización establecidas en el Título VII del PGOU, así como a la normativa de accesibilidad vigente.

Por otro lado, habrá de preverse la **conexión viaria con el Sector PA-CA.5 (83)** (Plan Parcial de Ordenación SUP-CA.4 “Roquero”), al otro lado de la carretera A-7056, manteniendo el paso inferior bajo la misma.

Se contempla en el plano I.18 la jerarquía viaria existente y propuesta por el PGOU. No obstante, en el documento de PPO habrá de establecerse la **categoría de los viales propuestos en la ordenación elegida** de acuerdo con los criterios establecidos por el PGOU.

2/6

Asimismo, en el posterior **documento de PPO** habrán de tenerse en cuenta los siguientes aspectos:

El **trazado de los viales** habrá de dar cumplimiento a las Normas de Urbanización establecidas en el Título VII del PGOU, así como a la normativa de accesibilidad vigente.

En los viales donde se prevea carril-bici habrá que dejar mayor anchura de **aceras** de manera que cumplan, al igual que el resto de aceras del Sector, las **dimensiones mínimas** descritas en el artículo 4.4.b del Capítulo Cuarto (Movilidad y Accesibilidad) del Título VIII (Clasificación y Calificación del Suelo) de la Memoria Propositiva del PGOU.

Se garantizará la calidad en el diseño de las zonas verdes, estableciendo una densidad mínima de vegetación y priorizando la plantación de **especies autóctonas, especies con bajos requerimientos hídricos y especies de bajo mantenimiento**.

Se procurará la **utilización de pavimentos de alta reflectancia solar** para reducir el efecto «isla de calor urbano», manteniendo, si es posible, el suelo natural; e **incluyendo en el espacio verde pavimentos que aseguren su permeabilidad y aptitud para la plantación**.

En el diseño del espacio urbano se deberá tener en cuenta el lugar destinado a las **instalaciones para recogida de residuos sólidos urbanos**, debiendo preverse zonas reservadas a tal efecto, incluso una reserva de suelo para instalación de punto limpio.

Código Seguro De Verificación	FFi92kukggjHQFYjn08E/g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	17/07/2025 15:15:12
	Silvana Maria Molina Rico	Firmado	17/07/2025 14:42:37
	Remedios Barrionuevo Benitez	Firmado	17/07/2025 14:25:11
Observaciones		Página	2/6
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/FFi92kukggjHQFYjn08E%2Fg%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/FFi92kukggjHQFYjn08E%2Fg%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



**INFRAESTRUCTURAS:**

Para el **documento de PPO a presentar con posterioridad** se habrán de considerar, no sólo las infraestructuras de servicios necesarias para el funcionamiento del Sector y sus conexiones con las redes existentes, en base a una justificación de las dotaciones y con las características contenidas en el Título VII. Normas de Urbanización del PGOU, sino también las infraestructuras previstas por el PGOU (tal como se han incluido en el documento de Avance) y las previstas por el POTAUM y por el PEIB; asimismo, se habrán de solicitar los pertinentes informes a las diferentes compañías suministradoras de servicios.

**Abastecimiento y Saneamiento:**

Se procurarán **redes eficientes de abastecimiento, saneamiento y depuración de las aguas**, contribuyendo a su ciclo integral. El dimensionado y acometida a las redes de saneamiento existentes o previstas deberá **garantizar el transporte de los caudales extremos**, de forma que se impida alivio de caudales al DPH sin depuración; así como incluir, en cualquier caso, **medidas concretas para implantación de SUDS** (sistemas de drenaje urbano sostenible) que reduzcan la escorrentía pluvial y la aportación a los sistemas urbanos de saneamiento.

Las técnicas para disminuir las puntas de los caudales procedentes de aguas de lluvia podrán ser estructurales (pavimentos drenantes, zanjas filtrantes, depósitos de retención, etc.) o no estructurales (tales como aumento de zonas verdes o actuaciones dirigidas a evitar alteración del terreno natural).

**Energéticas:**

3/6

De acuerdo con el artículo 7.4.14 del PGOU, *“el suelo necesario para los **centros de transformación** se reservará en el correspondiente instrumento de planeamiento, calificándose convenientemente. En ningún caso se permitirá su colocación en viario, zonas verdes o espacios dotacionales. El acceso a los centros de transformación desde la vía pública, deberá ser tenido en cuenta para determinar su ubicación definitiva. No se permitirá el acceso a los mismos a través de las zonas verdes o los espacios dotacionales”.*

**Se instalarán fuentes de generación de energías renovables**, tanto en el espacio libre de edificación como en la envolvente de ésta, y **se fomentarán los sistemas de bajo consumo y de minimización de la contaminación lumínica**.

En particular, se habrá de realizar una **propuesta de actuación sobre la Línea de Alta Tensión (LAT) de 220 Kv** que atraviesa el Sector que deberá ser acordado con ENDESA.

**Telecomunicaciones:**

Para garantizar la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector, **deberán preverse las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados** en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en este ámbito.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	FFi92kukggjHQFYjn08E/g==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	17/07/2025 15:15:12
	Silvana Maria Molina Rico	Firmado	17/07/2025 14:42:37
	Remedios Barrionuevo Benitez	Firmado	17/07/2025 14:25:11
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	3/6
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/FFi92kukggjHQFYjn08E%2Fg%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/FFi92kukggjHQFYjn08E%2Fg%3D%3D</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



**Gas:**

Deberá incluirse la red de Gas (o justificación de su innecesidad con informe de la compañía de estar fuera de su zona de cobertura).

**Plan Especial de Infraestructuras Básicas:**

De acuerdo con la ficha reguladora del PGOU, este Sector *“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”*.

En tanto no se apruebe definitivamente el mismo, deberá considerarse la carga máxima establecida en la ficha del PEIS-4:

*“Los suelos clasificados como Urbanizables Sectorizados del Área de Reparto Residencial AR-SUS-R, tendrán por este concepto una carga máxima de 30 €/ UA (Treinta euros por unidad de aprovechamiento, IVA no incluido), referida dicha UA a vivienda protegida, no obstante el PEIB determinará la cuantía exacta”*.

Asimismo, se dice en la ficha que *“contribuirá a la obtención de suelo y urbanización necesaria para la ejecución del desdoblamiento de la carretera de Cártama entre la plaza de Plácido Fernández Viagas y la rotonda situada en el extremo suroeste del PTA, que se distribuirá en proporción al aprovechamiento subjetivo del sector, junto con los ámbitos”*.

Estas determinaciones han sido recogidas en el documento de Avance de PPO.

4/6

**AFECCIONES:**

**Carreteras:**

Tanto en el punto relativo a AFECCIONES A DOMINIOS PÚBLICOS de las Carreteras A-7054 y A-7056 dentro del apartado 2.2. CARACTERIZACIÓN DE LOS TERRENOS de la MEMORIA INFORMATIVA, como en la Nota del PLANO I.11. AFECCIÓN POR CARRETERAS, relativa a las *“Limitaciones a la propiedad en carreteras autonómicas según normativa vigente”*, **habrán de ser actualizadas las indicaciones referentes a la zona de No edificación en base al Decreto-ley 26/2021, de 14 de diciembre**, que modifica la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.

En el plano de ordenación pormenorizada se habrá de señalar la **línea límite de edificación** de la carretera A-7056 para comprobar que no afecta a las parcelas residenciales.

En relación a la AFECCIÓN POR CARRETERAS del punto 1. AFECCIONES POR INFRAESTRUCTURAS del apartado 2.6. AFECCIONES A LA ORDENACIÓN DEL SECTOR de la MEMORIA INFORMATIVA, puesto que la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía sólo regula las carreteras que sean titularidad de la comunidad autónoma, **habrá que corregir el siguiente párrafo:**

Código Seguro De Verificación	FFi92kukggjHQFYjn08E/g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	17/07/2025 15:15:12
	Silvana Maria Molina Rico	Firmado	17/07/2025 14:42:37
	Remedios Barrionuevo Benitez	Firmado	17/07/2025 14:25:11
Observaciones		Página	4/6
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/FFi92kukggjHQFYjn08E%2Fg%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/FFi92kukggjHQFYjn08E%2Fg%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



*“La legislación autonómica en lo que se refiere a carreteras, establece, a continuación del dominio público adyacente, otras zonas de protección que, aunque no son titularidad de la comunidad autónoma, sí son objeto de protección”.*

Asimismo, **habrán de eliminarse las siguientes determinaciones:**

*“La Administración Pública que tramite el Plan Parcial podrá solicitar información previa, en relación con tales afecciones, con anterioridad a la aprobación inicial, a la Administración titular de la carretera quien deberá emitirla en el plazo máximo de un mes.*

*Aprobado inicialmente el Plan Parcial, éste se someterá a informe vinculante de la Consejería competente en materia de carreteras, que versará exclusivamente sobre las afecciones a la red de carreteras de Andalucía y que deberá evacuarse en el plazo máximo de tres meses.*

*Si transcurrido dicho plazo no se hubiera evacuado el informe citado, se entenderá su conformidad al plan propuesto”.*

Puesto que el Sector está lindando con las carreteras autonómicas A-7054 y A-7056, **deberá informar el Organismo competente.**

**Hidráulicas:**

De acuerdo con la ficha del PGOU, *“el planeamiento de este ámbito **deberá ser informado preceptivamente por la Agencia Andaluza del Agua por afección hidráulica**”*, ya que por este Sector discurren los arroyos Rebanadilla y Liria. Se indica, además, en la Memoria del documento que al norte hay un tercer arroyo innominado que discurre por el Sector. Al efecto se realizará un estudio hidráulico-hidroológico.

5/6

**Aeronáuticas:**

Tal como establece la ficha del PGOU y se indica en el Avance del PPO, *“la altura máxima de la edificación será de B+3 plantas”.*

En cualquier caso, **el documento de PPO habrá de ser informado por la Dirección General de Aviación Civil.**

**Acústicas:**

**Será necesario Estudio Acústico**, tal como se determina en el documento de Avance del PPO.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	FFi92kukggjHQFYjn08E/g==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	17/07/2025 15:15:12
	Silvana Maria Molina Rico	Firmado	17/07/2025 14:42:37
	Remedios Barrionuevo Benitez	Firmado	17/07/2025 14:25:11
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	5/6
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/FFi92kukggjHQFYjn08E%2Fg%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/FFi92kukggjHQFYjn08E%2Fg%3D%3D</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



## PROPUESTA

Dar traslado del presente informe a la Sociedad promotora del Avance del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUS-CA.7 "Liria Este", para su conocimiento y efectos oportunos.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica

**LA INGENIERA MUNICIPAL,**  
Fdo.: Remedios Barrionuevo Benítez  
**LA JEFA DEL SERVICIO,**  
Fdo.: Silvana Molina Rico  
**EL JEFE DEL DEPARTAMENTO,**  
Fdo.: Alberto J. Ruiz Carmena

6/6

Código Seguro De Verificación	FFi92kukggjHQFYjn08E/g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	17/07/2025 15:15:12
	Silvana Maria Molina Rico	Firmado	17/07/2025 14:42:37
	Remedios Barrionuevo Benitez	Firmado	17/07/2025 14:25:11
Observaciones		Página	6/6
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/FFi92kukggjHQFYjn08E%2Fg%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/FFi92kukggjHQFYjn08E%2Fg%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

