

Ref: I-PPO SUS-CA.7 Con. Liria \_PL 10-2025 (cld)

Departamento: Planeamiento y Gestión Urbanística/ Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística  
Expediente: PL 10/2025. Plan Parcial de Ordenación  
Interesado: PROLIRA MALAGA S.L. (apoderado D. Francisco Carrasco Pacheco)  
Representante: Manuel Pardo Tortosa  
Situación: SUS-CA.7 (PGOU-2011)  
Ref. Catastral: 29900A023003310000PT, 29900A023003290000PFy otras mas  
Junta Mpal. Distrito n° 9 Campanillas  
Asunto: Informe sobre documentación Avance

## 1. ANTECEDENTES

Con fecha 21/04/2025 se presenta AVANCE de Plan Parcial de Ordenación para el sector SUS-CA.7 "Camino de Liria" por Manuel Pardo Tortosa. Posteriormente, el 06/05/2025, se presenta por registro electrónico el DOCUMENTO INICIAL ESTRATEGICO.

Tras reunión técnica mantenida el 10/07/2025 con el técnico redactor, el 14/07/2025 se presenta nueva documentación que sustituye a la anterior de fecha 21/04/2025, y que, a diferencia de la anterior, incorpora únicamente un nuevo plano de ordenación, denominado O.02 "Comunicación prevista con el Municipio".

## 2. INFORME

### 2.1 DOCUMENTACION

La documentación presentada como Avance de Plan Parcial de Ordenación (en adelante PPO) para el sector SUS-CA.7 "Camino de Liria", consta de los siguientes documentos:

1/9

1. Documento Inicial Estratégico (DIE), para su evaluación ambiental Ordinaria (257 páginas).
2. AVANCE del Plan
  - MEMORIA (73 páginas) que consta de
    - 1 Introducción; 2 Memoria informativa; 3 Memoria de Justificativa;
  - PLANOS, que consta de:
    - 18 Planos de Información ( 19 planos)
    - 1 Plano de Alternativas de Ordenación
    - 2 Plano de Ordenación Pormenorizada

El contenido del Documento Inicial Estratégico, conforme al art 38.1 de La Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (en adelante GIQA) se adecua a lo especificado en dicho artículo, desarrollando los apartados de criterios de los objetivos de la planificación, el alcance y contenido del plan o programa propuesto y sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, el desarrollo previsible del plan o programa, los potenciales impactos ambientales, la incidencia en materia de cambio climático (según lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley 8/2018, de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía) y la incidencia previsible sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.

### 2.2 ÁMBITO Y SITUACIÓN ACTUAL

El Plan General de Ordenación Urbanística vigente PGOU 2011 define el ámbito como sector suelo urbanizable sectorizado de uso global Residencial, a desarrollar mediante un PPO.

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

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

Código Seguro De Verificación	JP/yzyQV1z30oIcaoOyNTw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	18/07/2025 12:34:32
Observaciones	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	18/07/2025 12:21:05
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JP%2FyzyQV1z30oIcaoOyNTw%3D%3D	Página	1/9
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Los terrenos se encuentran situados en el término municipal de Málaga, al oeste la vía A-7057, en el entorno de la rotonda de acceso al Parque tecnológico de Andalucía (PTA). Actualmente el acceso a la zona se realiza desde el Norte por la Carretera A-7054 de Campanillas por el Camino Finca La Liria. El PGOU de Málaga mejora la accesibilidad planteando nuevas vías de acceso y ampliaciones de las actuales.



Delimitación del sector



Ordenación indicativa del PGOU-2011

**2.3 OBJETO DEL EXPEDIENTE**

El objeto de los documentos presentados es la definición preliminar de las condiciones en que se pretende llevar a cabo el desarrollo urbanístico de los terrenos (de acuerdo con las determinaciones del PGOU) así como el planteamiento de alternativas y la valoración de impactos que permita llevar a cabo la evaluación ambiental de la propuesta urbanística.

2/9

Como veremos, entre estas condiciones de partida del desarrollo se incluyen parámetros que razonadamente siguen los criterios de partida propuestos en el PGOU-2011, cuestión que este informe valora en detalle.

**2.4 MARCO LEGAL Y URBANÍSTICO**

Normativa general en materia urbanística y de ordenación del territorio:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de Octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRDU y RU)
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA)
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (Reglamento General)

Normativa urbanística municipal:

- Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Málaga, aprobado definitivamente mediante Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de fecha 21 de enero de 2011. Publicado en BOJA nº 170 de fecha 30 de agosto de 2011.

El sector SUS-CA.7 "Liria Este" quedó delimitado por el PGOU de Málaga con la clasificación de suelo urbanizable sectorizado, si bien, la aprobación posterior de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), ha modificado el ámbito jurídico-urbanístico de referencia. No obstante, la citada Ley establece en su Disposición Transitoria Primera que los ámbitos de suelo urbanizable sectorizado podrán desarrollarse conforme a las determinaciones del planeamiento general vigente, en el presente caso PGOU de Málaga 2011. A los efectos de esta Ley, los suelos del SUS-

<b>Código Seguro De Verificación</b>	JP/yzyQV1z30oIcaoOyNTw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	18/07/2025 12:34:32	
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	18/07/2025 12:21:05	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	2/9	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JP%2FyzyQV1z30oIcaoOyNTw%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JP%2FyzyQV1z30oIcaoOyNTw%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).			

CA.7 tienen el régimen que se establece para la promoción de las actuaciones de transformación urbanística (ATU) de nueva urbanización, considerando que las mismas se encuentran delimitadas.

*2.4.1 Necesidad de Avance y su tramitación*

La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA) establece en su art.77 la necesidad de tramitar Avances para todos aquellos instrumentos sometidos a evaluación ambiental estratégica. En el mismo sentido se pronuncia el art.101 del Reglamento General de la LISTA (en adelante RGLISTA). De otra parte, el art.100 del Reglamento 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 que se ha presentado 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:

*2.4.2 Trámite de Evaluación Ambiental Estratégica*

Según la redacción del nuevo art.40.2º de la ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (en adelante GICA), modificado por la Disposición final quinta de LISTA es necesario someter a una evaluación ambiental estratégica ordinaria a los planes parciales de ordenación. El mencionado art.40º.2 de la GICA 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.

3/9

El Estudio ambiental incluido en el PGOU-2011 establece que los distintos sectores de SUS delimitados en Campanillas para uso residencial y/o productivo ocasionará un impacto ambiental Moderado según desarrolla los artº 9.3.20 a 9.3.22 del PGOU

*2.4.3 Determinaciones del PGOU-2011*

*Las condiciones de partida según la ficha de desarrollo del PGOU son:*

- *Con esta actuación se pretende unir los núcleos de Campanillas y Santa Rosalía, completando el vacío actualmente existente con una mezcla de usos que creen ciudad, este sector asumirá el uso residencial en su fachada a la vía de acceso al PTA. La ordenación del ámbito se basa en el respeto a la forma de un paisaje caracterizado por la implantación de la Escuela de Formación Agraria y a una fisonomía singular del terreno, de esta manera se distribuyen los usos lucrativos en agrupaciones rodeadas de espacios libres ajardinados, creando espacio urbano de gran calidad ambiental. Se garantizaran las conexiones con la ciudad existente y su fluidez en la movilidad. Para ello se dispondrá de viario de servicio perimetral anexo a las vías básicas. Incremento moderado del uso terciario además del comercial dotacional previsto reglamentariamente, al objeto de suplir los déficit de las áreas consolidadas colindantes. La ordenación pormenorizada que se establezca se basará en la estructura general esquemática propuesta. La cuantía de las zonas verdes será como mínimo del 15% 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 altura máxima de la edificación será de B+3 plantas.*
- *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.*
- *Será necesario Estudio Acústico.*
- *Se considera mínimo vinculante el Aprovechamiento Objetivo Total.*

<b>Código Seguro De Verificación</b>	JP/yzyQVl30oIcaoOyNTw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	18/07/2025 12:34:32
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	18/07/2025 12:21:05
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	3/9
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JP%2FyzyQVl30oIcaoOyNTw%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JP%2FyzyQVl30oIcaoOyNTw%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).		



**ORDENACION PORMENORIZADA INDICATIVA**

Usos	Sup. de Suelo Edifi. m2s	Superficie de Techo Edificable m2t	CP Relativos	Aprov.Objetivo UAS	Número de Viviendas	Altura Máxima Nº de Plantas	Tipología de Referencia	
RESIDENCIAL LIBRE MEDIA DENSIDAD		90.904,32		3,58	325.437,47	1.010	B+3	CJ; OA-1
RESIDENCIAL LIBRE BAJA DENSIDAD								
RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA		38.958,99	1,00	38.958,99	458	B+3	CJ; OA-1	
SERVICIOS TERCIARIOS Y EMPRESARIAL		22.917,00	4,18	95.793,06		B+1	CO	
USO HOTELERO								
USO EQUIPAMIENTO PRIVADO								
<b>TOTALES:</b>		152.780,31		460.189,52	1.468			
Aprovechamiento Subjetivo-UAS	292.085,40	Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS	122.085,17	10% Cesión Aprovech. - UAS			46.018,95	
<b>Dotaciones</b>								
Espacios Libres		Educativo		S.I.P.S.		Deportivo		Totales
m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s
50.926,00	15,00%	17.616,00	5,19%	13.212,00	3,89%	11.744,00	3,46%	93.498,00
								27,54%
								Viario
								m's dotacional/100m't residencial
								72,00

*Otras Determinaciones*

- Cargas complementarias y/o Suplementarias: 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. 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

**2.5 AFECCIONES SECTORIALES**

Según la ficha de desarrollo del sector se reconocen las siguientes afecciones sectoriales:

- Carreteras. El Sector es colindante con la carretera A-7056 y .
- Aguas. El Sector contiene dominio público y hidráulico de los arroyos Rebanadilla N-S y Liria
- Servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga

Los organismos con competencia en los intereses y dominios públicos afectados deberán informar aprobado inicialmente el PPO. A continuación se detalla cada una de estas afecciones.

4/9

*2.5.1 Carreteras*

El sector linda con la carretera A-7056 por el este, y tiene como carretera más cercana la A-7054, que se encuentra al norte del sector y por la que se garantizan los accesos viarios al sector. El documento de Avance incluye un Afección por Carreteras (I.11) y Jerarquía viaria del PGOU Existente y Propuesta (I.18). y el plano denominado O.02 que justifica la comunicación o conexión viaria del sector con la trama viaria del municipio.

*2.5.2 Arroyos*

En el sector se encuentran tres arroyos. Al norte se encuentra un arroyo innominado. En la zona central se encuentra el arroyo Rebanadilla y al oeste se encuentra el arroyo de Liria. El dominio público hidráulico cartografiado en los planos se ha obtenido del PGOU de Málaga. El Avance remite a realizar un estudio hidrológico-hidráulico, que se incluirá en el documento para aprobación inicial, para que delimite en detalle el dominio público hidráulico definitivo de estos arroyos. El documento de Avance incluye un plano extensión de Riesgo por Inundación (I. 12) , otro de Dominio Público Hidráulico deslindado (I.13) y otro de Dominio Público Hidráulico probable (I.14). El PPO será informado por el organismo competente en materia de aguas.

*2.5.3 Servidumbres aeronáuticas*

El sector SUS-CA.7 está afectado por la servidumbre aeronáutica del aeropuerto por lo que el PPO deberá ser informado por AESA. Al tratarse de edificaciones de baja altura, en un principio, no debe haber problema para su aprobación, no obstante, será el órgano competente en materia de servidumbres aeronáuticas el que debe dirimir esta cuestión. El documento de Avance incluye un plano de afecciones aeroportuarias con las limitaciones de altura de la edificación (I.09).

*2.5.4 Servidumbres Acústicas*

El sector SUS-CA.7 está afectado por la servidumbre acústica del aeropuerto por lo que el PPO deberá ser informado por AESA. El documento que se apruebe inicialmente deberá contener un Estudio Acústico y ser

<b>Código Seguro De Verificación</b>	JP/yzyQVl30oIcaoOyNTw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	18/07/2025 12:34:32	
<b>Observaciones</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	18/07/2025 12:21:05	
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JP%2FyzyQVl30oIcaoOyNTw%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JP%2FyzyQVl30oIcaoOyNTw%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).			

informado por el órgano competente en materia de servidumbres aeronáuticas. El documento de Avance incluye un plano de afecciones acústicas aeroportuarias para edificación residencial (I.09) y otro de Mapa estratégico de Ruido de la Aglomeración Urbana de Málaga (I.10).

#### 2.5.5 Vías Pecuarias

El sector SUS-CA.7 no se encuentra afectado por ninguna vía pecuaria reconocida.

#### 2.5.6 Yacimientos arqueológicos y/o protecciones

No se reconocen yacimientos arqueológicos catalogados en el PGOU de Málaga.

#### 2.5.7 Salud

Conforme a lo previsto en el Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se regula la evaluación de impacto en la salud en Andalucía, se considera en este trámite de Avance la oportunidad de realización de las consultas previas que establece el art 13 del mencionado Decreto. Dicha consulta se configura como un mecanismo anticipado para identificar, desde las primeras fases del planeamiento, los posibles efectos sobre la salud pública y orientar el desarrollo urbanístico hacia entornos más saludables.

Con el objeto de realizar la pertinente solicitud, y antes de proponer la aprobación inicial del instrumento de planeamiento de desarrollo (PPO), se requerirá al promotor que presente una memoria resumen con el siguiente contenido:

- Identificación de la persona o administración promotora del instrumento de planeamiento.
- Ámbito de actuación, situación y emplazamiento, con cartografía adecuada.
- Objeto del instrumento de planeamiento, descripción y justificación.
- Descripción de principales afecciones territoriales y ambientales existentes.
- Alternativas de ordenación, criterios de selección y alternativa elegida.
- Identificación y análisis preliminar de los potenciales impactos significativos de la ordenación propuesta sobre la salud de las poblaciones existentes y/o previstas.

5/9

## 2.6 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN Y VALORACIÓN

### 2.6.1 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

El sector SUS-CA.7 cuenta con una superficie total, según la ficha urbanística del PGOU, de 339.511,80 m<sup>2</sup>. El Avance de PPO mantiene la delimitación y superficie indicadas en planos de calificación del PGOU. La ordenación propuesta en el Avance, definida como Alternativa 2, es relativamente fiel a la ordenación indicativa del PGOU-2011, respetando la ubicación relativa de los distintos usos y la estructura viaria. Se considera, pues, que para la fase de Avance no es necesario ajustar la ordenación.

A continuación se avanzan algunas observaciones sobre aspectos que se deberá tener en cuenta en el desarrollo posterior de Plan Parcial de Ordenación:

#### a) Respecto a la Topografía del terreno

La documentación gráfica incluye plano específico de levantamiento topográfico y delimitación del ámbito (plano I.03) que especifica una superficie, descontado arroyos de 339.511,80 m<sup>2</sup>. La sección de Información Geográfica de este Departamento deberá determinar si la documentación gráfica en formato CAD está correctamente referida a la Red de coordenadas UTM ETRS89, y si las superficies delimitadas del sector son coherentes con las determinaciones del PGOU. Al tratarse de una documentación preliminar de Avance, el resultado de este informe será tenido en cuenta para la redacción del documento del PPO.

#### b) Respecto a las distintas alternativas: Se proponen tres alternativas que se describen en el plano A.01 del Avance:

- Alternativa 0: Mantenimiento del sector en su estado actual
- Alternativa 1: Desarrollo de la propuesta de ordenación recogida por el PGOU 2011

<b>Código Seguro De Verificación</b>	JP/yzyQV1z30oIcaoOyNTw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	18/07/2025 12:34:32
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	18/07/2025 12:21:05
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	5/9
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JP%2FyzyQV1z30oIcaoOyNTw%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JP%2FyzyQV1z30oIcaoOyNTw%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).		



- Alternativa 2: Nueva propuesta de ordenación

Todas las alternativas indicadas son racionales, técnicas y ambientalmente viables y todas ellas, menos la Alternativa 0, posibilitan el logro de los objetivos propuestos en el PGOU. El documento desarrolla una matriz de valoración de alternativas estableciendo la alternativa 2 como la más óptima, destacando los siguientes aspectos:

- El modelo de ocupación se articula con el parque lineal al lado de la A-7056, a modo de elemento lineal “verde” capaz de conciliar la actividad urbana con la presencia paisajística de la naturaleza.
- Establece un uso principal el residencial de media densidad a base de grandes manzanas.
- Utiliza los usos comerciales y empresariales como usos al servicio de la actividad principal, ubicándolo como lugares de centralidad dentro del sector, bien conectados tanto con el exterior como con el interior del sector.
- Crear una red de espacios libres que conecten el sector con el parque lineal al otro lado de la A-7056, y que a su vez, supongan una red de tránsitos peatonales por el entorno, en continuidad con los sectores SUS-CA.6 y SUS-CA.20 colindantes, al tiempo que implican una conexión con las grandes bolsas de Sistemas Generales de equipamiento al sureste.
- Respecto al trazado y conexiones viarias del sector propone conexiones con los sectores SUS-CA.20, SUS-CA.3 y SUS-CA.6, y con el SG-CA.5.
- Prevé la conexión del sector con itinerarios peatonales del parque lineal de Campanillas y carriles bici y la inclusión futura del Sistema General de Interés Territorial SGIT-CA.8 para conexión mediante cercanías del PTA

c) Respecto a la zonificación planteada:

Los usos pormenorizados son: Ciudad Jardín (CJ), y Ordenación Abierta (OA-1), además del Comercial (CO). Los usos comerciales y empresariales se localizan al sur, de manera centrada con el futuro acceso previsto desde el SG- CA.5, desde el que se genera un eje principal de comunicación en sentido Norte-Sur que atraviesa el sector hasta su conexión con el desdoblamiento de la carretera de Cártama A-7054, donde entroncará a través del desarrollo del SUNC-R-CA.7.

6/9

Los cambios propuestos son mínimos respecto de la ordenación prevista en el PGOU-2011, considerándose adecuado. Además se cumple estrictamente con el reparto de la edificabilidad dentro del sector conforme a los parámetros establecidos en la ficha. 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 Vega - Victoria	Ficha urbanística actual PGOU	PPO presentado
Superficie total	339.511,80 m <sup>2</sup> s	339.511,80 m <sup>2</sup> s
Edificabilidad total	0,45 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s → 152.780,31 m <sup>2</sup> t	0,45 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s → 152.780,31 m <sup>2</sup> t
Edific. Residencial Libre	90.904,32 m <sup>2</sup> t	90.904,32 m <sup>2</sup> t
Edific. Residencial V.P.O.	38.958,99 m <sup>2</sup> t	38.958,99 m <sup>2</sup> t
Edific. Terciario/empresarial	22.917,00 m <sup>2</sup> t	22.917,00 m <sup>2</sup> t

En cuanto al cómputo de las reservas dotacionales del PPO, de acuerdo a lo establecido en el art.61º “Criterios para la ordenación urbanística” de la LISTA y, en particular, al art.82º “Reservas y estándares dotacionales” del Reglamento de LISTA, así como en lo recogido en el PGOU-2011 de Málaga se realizan las siguientes consideraciones respecto a lo indicado en el Avance:

- Sigue el mismo criterio de ubicación de los equipamientos que la ordenación indicativa del PGOU.
- Se cumple y se supera de forma global con las reservas de suelo para dotaciones previstas en la legislación urbanística vigente en metros cuadrados de superficie, con una reserva de zonas verdes públicas muy superior en detrimento de los equipamientos previstos en el PGOU. La cuantificación exacta de estas superficies se comprobaba en el documento que definitivamente se

Código Seguro De Verificación	JP/yzyQV1z30oIcaoOyNTw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	18/07/2025 12:34:32
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	18/07/2025 12:21:05
Observaciones		Página	6/9
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JP%2FyzyQV1z30oIcaoOyNTw%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JP%2FyzyQV1z30oIcaoOyNTw%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



presente para la aprobación inicial del PPO. Se adjunta el siguiente cuadro comparativo de las dotaciones previstas.

Dotaciones	LISTA y Reglamento de Planeamiento	Ficha urbanística actual	PPO presentado
Espacios libres públicos + equipamiento comunitario	Mín.14% = 47.531,65 m <sup>2</sup> s	27,54% = 93.498,00 m <sup>2</sup> s	46,02% = 156.244 m <sup>2</sup> s
Espacios libres públicos	Mín.10% = 33,951,18 m <sup>2</sup> s	15,00 % = 50.926,00 m <sup>2</sup> s	36,83 % = 125.036,23 m <sup>2</sup> s
Equipamientos públicos	4% = 13.580,47 m <sup>2</sup> s	12,54 % = 42.572,00 m <sup>2</sup> s	9,19 % = 31.208,00 m <sup>2</sup> s

Se cumple y se supera de forma global con las reservas de suelo para dotaciones previstas en la legislación urbanística vigente en metros cuadrados de superficie, con una reserva de zonas verdes públicas muy superior en detrimento de los equipamientos previstos en el PGOU. La cuantificación exacta de estas superficies se comprobarán en el documento que definitivamente se presente para la aprobación inicial del PPO.

- d) Respecto a la red de zonas verdes y espacios libres. Se mantiene la estructura de zonas verdes previstas en la ordenación indicativa del PGOU, estableciendo reservas de zonas verdes en el frente de la A-7056, como cinturón verde en continuidad con el existente en la otra margen de la vía. Y el resto de zonas verdes se sitúa en el interior recogiendo en la medida de lo posible los cauces de arroyos en previsión de dotar de continuidad a los que existirán en el sector colindante SUS-CA.6.
- e) Respecto a la trama viaria. El conjunto de la red viaria prevista mantiene una disposición similar a la contemplada en el PGOU, salvo en lo relativo a los fondos de saco, que en la propuesta del Avance se resuelven conexionando los extremos. Esta solución se considera apropiada y necesaria, puesto que su eliminación favorece un entorno más seguro, tranquilo y funcional para los futuros residentes, sin comprometer la accesibilidad general ni los principios de conectividad exigidos por el planeamiento. La superficie proyectada de viario es de 42.943,68 m<sup>2</sup>s según lo indicado en el documento, el 12,65 % de la superficie del sector.

7/9



*Accesos viarios previstos en el Avance*

En cuanto a las conexiones viarias con la trama urbana, se justifica la necesidad de establecer accesos desde la carretera A-7052 definidos gráficamente en la imagen anterior.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	JP/yzyQVl30oIcaoOyNTw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>		
<b>Firmado Por</b>	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	18/07/2025 12:34:32		
<b>Observaciones</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	18/07/2025 12:21:05		
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JP%2FyzyQVl30oIcaoOyNTw%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JP%2FyzyQVl30oIcaoOyNTw%3D%3D</a>		<b>Página</b>		7/9
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				

## 2.6.2 VALORACION

La justificación de la alternativa de ordenación propuesta en el Avance se considera favorable y coherente con la ordenación prevista en el PGOU-2011. Se entiende positiva la continuidad de los espacios libres verdes propuestos, y se considera coherente la ordenación de los usos propuestos.

Con el objetivo de garantizar la calidad urbana, la sostenibilidad ambiental y la correcta integración del nuevo sector en la estructura urbana de Campanillas, se plantean las siguientes mejoras al documento de Plan Parcial de Ordenación que se presente tras la aprobación de este avance y del trámite Ambiental preceptivo:

- Establecer una adecuada conexión con los viarios estructurantes del entorno, tanto los existentes como previstos en el planeamiento general.
- Potenciar la continuidad de los itinerarios peatonales y ciclistas, promoviendo la movilidad activa y conectando el nuevo sector con las áreas residenciales, dotacionales y espacios libres colindantes.
- Garantizar la dotación de arbolado y elementos de sombra, especialmente en viario y paseos peatonales, áreas de juego y espacios de estancia que se propongan en el sistema local de espacio libres.
- Garantizar la adecuada integración de los arroyos o espacios naturales próximos.
- Garantizar que la ordenación volumétrica favorezca la adecuada integración y compatibilidad entre zonas verdes públicas y privadas. El PPO deberá estudiar la ordenación de volúmenes por manzanas, proponiendo las tipologías edificatorias más convenientes en función de las alturas máximas previstas por las Servidumbres Aeronáuticas y coherente con la tipología edificatoria que, en relación a la jerarquía de viario y ubicación dentro de la estructura urbana propuesta, se considere más conveniente.
- El PPO justificará la tipología comercial (en PB y en edificación exclusiva) que más aporte a la dotación del futuro barrio.
- Para fomentar el uso del espacio público y mejorar la calidad urbana, el eje norte-sur del sector deberán disponer de una sección transversal más amplia, que faciliten la integración de áreas verdes laterales en ambos lados del vial, asimilándose con la función de bulevar y promoviendo el tránsito peatonal y la generación de plantas bajas comerciales.
- Se tendrá en cuenta las observaciones que se realizan en el informe emitido por el Servicio de Urbanización e Infraestructuras.

8/9

Las mejoras planteadas permitirán que el nuevo sector en Campanillas no solo responda a las necesidades de crecimiento residencial o dotacional, sino que se desarrolle de forma integrada, funcional, saludable y sostenible, contribuyendo a la cohesión y calidad urbana del conjunto de este distrito.

Se ha detectado un error en el índice de planos incluido en la memoria, al no recoger el plano O.02 incorporado en la documentación aportada el 14/07/2025, pero que no afecta en el contenido sustancial del Avance.

### INFORME DEL SERVICIO DE URBANIZACION E INFRESTRUCTURAS

El informe emitido el 17/07/2025 por el Servicio de Urbanización e Infraestructuras de este Departamento realiza una serie de consideraciones respecto de las materias que son de su competencia que deberán ser tenidas en cuenta en la futura redacción del PPO.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	JP/yzyQVl30oIcaoOyNTw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	18/07/2025 12:34:32	
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	18/07/2025 12:21:05	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	8/9	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JP%2FyzyQVl30oIcaoOyNTw%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JP%2FyzyQVl30oIcaoOyNTw%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).			

### 3. PROPUESTA

A la vista de las consideraciones de este informe procede:

- PRIMERO.-** Proponer la **aprobación del documento del Avance** del Plan Parcial, según documentación presentada el 14/07/2025 (fecha de abril de 2025) y el documento ambiental de presentado el 06/05/2025, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 77º Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y con 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.  
El documento de Avance tendrá la consideración del Borrador a efectos de la tramitación de la Evaluación Ambiental Ordinaria.
- SEGUNDO.-** **Someter a 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.
- TERCERO.-** **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.
- CUARTO.-** Dar **traslado** de este informe al interesado para su conocimiento y efectos oportuno y **requerir** que aporte la memoria resumen especificada en el apartado 2.5 de este informe, con objeto de solicitar el trámite de consultas previas prevista en el art 13 de Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se regula la evaluación de impacto en la salud en Andalucía.

Málaga a la fecha de la firma digital.

El Jefe del Servicio de Planificación  
Fdo.: Carlos Lanzat Díaz

El Jefe del Departamento de Planeamiento  
Fdo.: Alberto Ruiz Carmena

9/9

Código Seguro De Verificación	JP/yzyQVlz30oIcaoOyNTw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	18/07/2025 12:34:32
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	18/07/2025 12:21:05
Observaciones		Página	9/9
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JP%2FyzyQVlz30oIcaoOyNTw%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JP%2FyzyQVlz30oIcaoOyNTw%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

