

Ref: I-Avance PPO SUS-CH.5 "Carambuco" (me)

Departamento: Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio: Urbanización e Infraestructuras
Expediente: Avance Plan Parcial de Ordenación PL 13/2024
Promotor: Marbenjo Inversiones, S.L.
Representante: D. Joaquín Francisco Nieto Adame
Situación: Sector SUS-CH.5 "Carambuco"
Referencia catastral:
Junta Municipal de Distrito: Nº 8. Churriana
Asunto: Informe técnico

INFORME

Con fecha 14 de octubre de 2024 se presenta nuevo documento de Avance de Plan Parcial de Ordenación (PPO) del Sector SUS-CH.5 "Carambuco", en respuesta al informe emitido por este Servicio con fecha 18 de junio de 2024.

En relación a lo solicitado en dicho informe (*en cursiva*), se indica lo siguiente:

VIARIO:

*Los viales que la atraviesan la **vía pecuaria** VP-10 "Vereda del Camino de Churriana a Málaga" deberán cumplir la normativa existente en relación a la misma.*

*Se deberá reflejar en un plano la **categoría de los viales** de acuerdo con los criterios establecidos por el PGOU, debiendo contener en el documento de PPO las **secciones-tipo** de los mismos teniendo en cuenta en todos los viales las dimensiones mínimas de acerado 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.*

Respecto a la vía pecuaria VP-10 "Vereda del Camino de Churriana a Málaga", deberá informar el organismo competente en la materia.

En el plano 6.1. *Red viaria acotada y secciones-tipo* se indica la categoría de los viales de acuerdo con los criterios establecidos por el PGOU, por lo que **el requerimiento ha sido subsanado**. En relación a las **SECCIONES-TIPO** de los viales, de acuerdo con las Normas de Urbanización del PGOU, la **calzada** en Suelo Industrial debería tener una anchura mínima de 3,50 metros. No obstante, aun cuando el Sector es Productivo, su uso es Empresarial, no Industrial, por lo que podría considerarse un ancho mínimo de 3,00m para todos los viales del Sector (que son de 2º y 3º orden). **Con este criterio, cumplirían todos los viales**, pues los de 2º orden tienen calzadas de 3,25m y los de 3º orden tienen calzadas de 3,00m (incluso el Vial 3, de 3º orden, tiene calzadas de 3,25m).

Gerencia Municipal de Urbanismo
Paseo Antonio Machado, 12
29002 Málaga

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

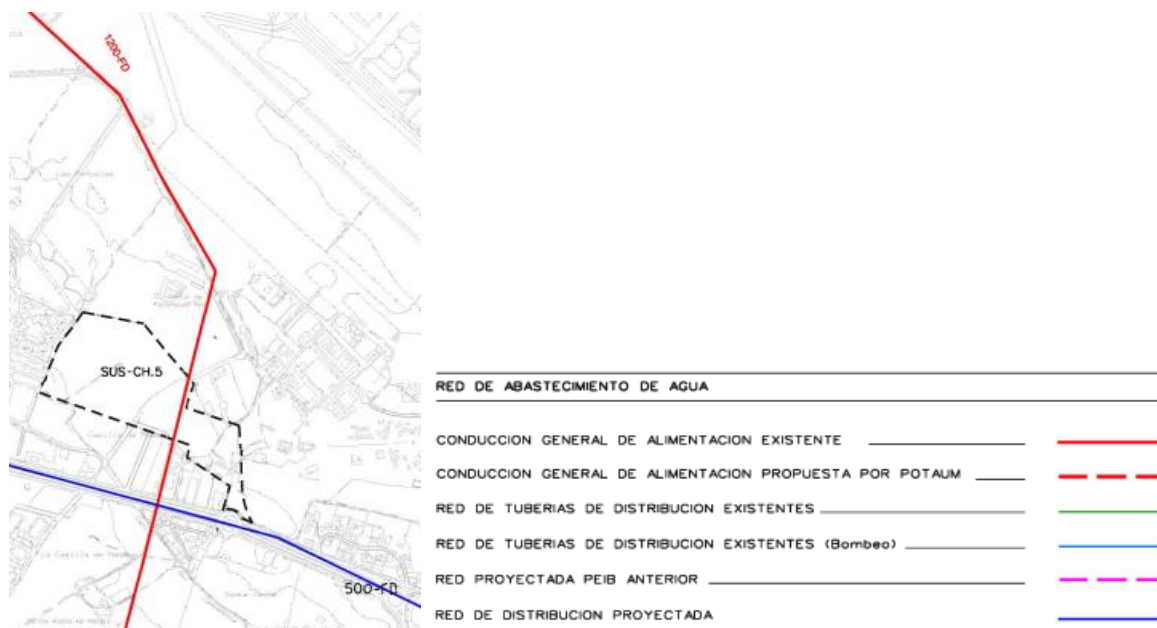
Código Seguro De Verificación	/qI6l8USupeisT8biEtJUA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	07/03/2025 09:57:19
	Silvana Maria Molina Rico	Firmado	05/03/2025 13:26:12
	Remedios Barrionuevo Benitez	Firmado	05/03/2025 13:07:53
Observaciones		Página	1/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code//qI6l8USupeisT8biEtJUA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Respecto a las **aceras**, las de los viales 1 y 2 (secciones-tipo A-A', B-B' y C-C') estarían correctas. Las aceras de las secciones-tipo D-D', E-E' y G-G' son de 3,00m, por lo que no tendrían la acera mínima indicada en la Memoria Propositiva (3,10m), si bien en las secciones-tipo D-D' y E-E' podría reducirse el aparcamiento de 2,50m a 2,30m y ampliar las aceras a 3,10m, cumpliendo así el mínimo propuesto por el PGOU. En la sección-tipo G-G' habría que aumentar las aceras a 3,10m a costa de una reducción de las parcelas. No se ha representado la sección-tipo del tramo más estrecho del Vial 5 pero, en cualquier caso, habría que aplicarle los mismos criterios del PGOU.

INFRAESTRUCTURAS:

Abastecimiento:



2/7

En la contestación de EMASA al técnico redactor del proyecto se indica que "dentro del ámbito de este sector discurre la red de transporte de hormigón camisa de chapa de 1.000 mm denominada Canal Bores Romero, concretamente cruza de norte a sur la parcela clasificada como CO-2 en el plano de ordenación y de la cual EMASA dispone de una servidumbre de 7 metros a cada lado del eje de la tubería. Para evitar posibles afecciones y siguiendo el plano de zonificación del sector, se deberá realizar el desvío de esta red por el nuevo vial que se ejecutará como prolongación de la calle Escritor Gómez González, atendiendo a los condicionantes técnicos que EMASA determine para esta actuación".

Deberá marcarse sobre planos la servidumbre de 7 metros a cada lado del eje de la tubería dispuesta por EMASA.

Este requerimiento ha sido subsanado.

Código Seguro De Verificación	/qI6l8USupeisT8biEtJUA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	07/03/2025 09:57:19
	Silvana Maria Molina Rico	Firmado	05/03/2025 13:26:12
	Remedios Barrionuevo Benitez	Firmado	05/03/2025 13:07:53
Observaciones		Página	2/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code//qI6l8USupeisT8biEtJUA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



***Residuales:** Se ha previsto una conexión al colector previsto en el PEIB. No obstante, se deberá prever una red donde conectar en tanto no se ejecute dicho colector.*

Este requerimiento no ha sido subsanado, pues no se ha previsto una conexión provisional en tanto no se ejecute el colector previsto en el PEIB.

Tal como se indica en la Memoria del Avance de PPO, todos los tramos de colectores existentes que se sitúan dentro del sector, se deberán renovar por los viales con tubería de PVC SN8, lo que deberá indicarse también en los planos.

Pluviales: En la ficha del Plan Especial de Infraestructuras se vincula al desarrollo del Sector la renovación del colector de la vía de servicio de la Carretera de Coín desde el límite del Sector hasta la EBAR Hutchinson con un diámetro de 315mm y 400mm, aunque EMASA indica que considera que el diámetro es insuficiente y se debería ejecutar todo el colector al menos con 400 mm de diámetro.

***Red de Riego:** De acuerdo con el artículo 7.4.2. Características básicas de la red de abastecimiento de agua potable del PGOU, "se proyectará una red independiente de la de abastecimiento domiciliario para riego de jardines, calles y zonas transitables. Siempre que sea posible dicha red será alimentada desde la red de agua residual reciclada prevista o bien desde pozos".*

Se ha dado cumplimiento a esta observación.

3/7

Por parte del técnico redactor del proyecto se han solicitado informes a EMASA, la cual ha remitido el mismo vía email, y a ENDESA, la cual está pendiente de emitirlo. En el documento de PPO habrán de incluirse los informes de las diferentes compañías suministradoras.

Este requerimiento está pendiente de subsanación.

De acuerdo con la ficha reguladora del SUS.CH-5, 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 el mismo, deberá considerarse la carga máxima establecida en la ficha del PEIS-4:

Los suelos pertenecientes al AR-SUS-P. Área de Reparto de Suelo Urbanizable Sectorizado Productivo, tendrán por este concepto una carga máxima de 90 €/UA (Noventa euros por unidad de aprovechamiento, IVA no incluido), referida dicha UA a techo productivo, no obstante el PEIB determinará la cuantía exacta.

Se ha incluido esta obligación en el Estudio Económico, aunque sin indicar la cuantía.

Código Seguro De Verificación	/qI6l8USupeisT8biEtJUA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	07/03/2025 09:57:19
	Silvana Maria Molina Rico	Firmado	05/03/2025 13:26:12
	Remedios Barrionuevo Benitez	Firmado	05/03/2025 13:07:53
Observaciones		Página	3/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code//qI6l8USupeisT8biEtJUA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



AFECCIONES:

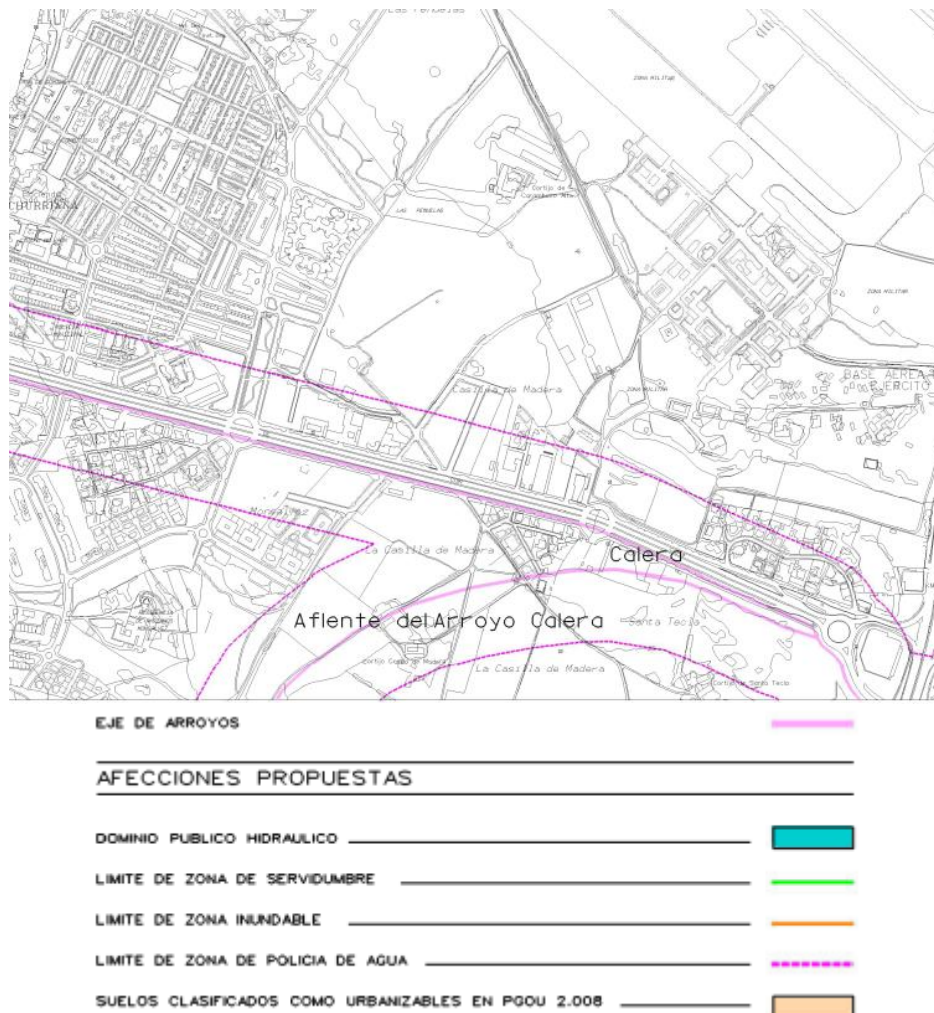
Carreteras:

El Sector está afectado por la carretera autonómica: A-404, por lo que deberá informar el Organismo competente.

Se mantiene esta observación.

Hidráulicas:

De acuerdo con la ficha del PGOU, este PPO deberá ser informado preceptivamente por la Agencia Andaluza del Agua (u Organismo competente) por afección hidráulica, ya que, como puede observarse en el plano de I.5.2.3 del PGOU, la Zona de Policía del Arroyo Calera afecta parte del Sector.



4/7

Se mantiene esta observación.

Código Seguro De Verificación	/qI6l8USupeisT8biEtJUA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	07/03/2025 09:57:19
	Silvana Maria Molina Rico	Firmado	05/03/2025 13:26:12
	Remedios Barrionuevo Benitez	Firmado	05/03/2025 13:07:53
Observaciones		Página	4/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code//qI6l8USupeisT8biEtJUA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Aeronáuticas:

Se adjunta, como Anexo 8.6, Separata de Justificación de las Servidumbres Aeronáuticas, que incluye la ubicación del sector de planeamiento SUS-CH-5 "Carambuco" en los planos de Servidumbres Aeronáuticas, Servidumbres de Aeródromo y Radioeléctricas, Servidumbres de las Operación de Aeronaves y Servidumbres Acústicas, así como plano de secciones de la ordenación indicando la altura que alcanza la edificación en relación con la altura máxima permitida según la ficha urbanística ("las cotas MSL máximas admisibles de las tres edificaciones incluidas dentro del sector SUS-CH.5 deberán ser de 42 y 47m").

Deberá informar el organismo competente de Aviación Civil.

Vía Pecuaria:

El Sector se encuentra atravesado por la Vía Pecuaria VP-10 "Vereda del Camino de Churriana a Málaga".

MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD: VIAS PECUARIAS			
VIA PECUARIA		ANCHOS LEGALES	DESLINDE
VP-1		20,89 m.	NO DESLINDADO
VP-2		20,89 m.	NO DESLINDADO
VP-3		20,89 m.	DESLINDADO
VP-4		20,89 m.	DESLINDADO
VP-5		37,50 m.	NO DESLINDADO
VP-6		20,00 m.	NO DESLINDADO
VP-7		20,00 m.	NO DESLINDADO
VP-8		20,00 m.	NO DESLINDADO
VP-9		20,00 m.	NO DESLINDADO
VP-10		20,00 m.	NO DESLINDADO
VP-11		20,00 m.	NO DESLINDADO
		20,00 m.	TRAMO DESAFECTADO

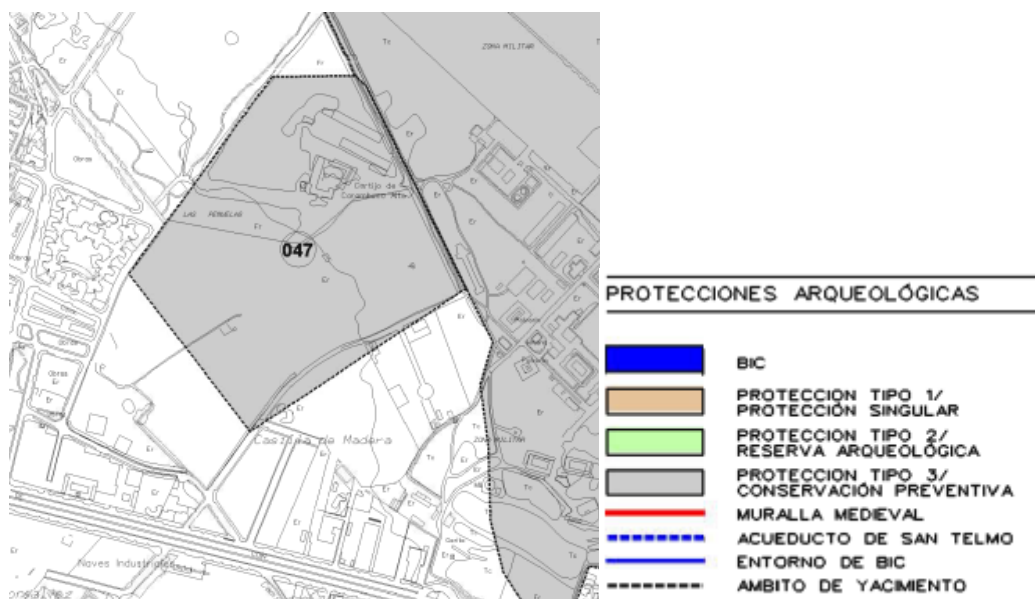
Tal como se expone en el documento de PPO, esta vía pecuaria no está deslindada, pero sí se encuentra clasificada según la "Resolución de 17 de febrero de 2.009, de la Dirección General de Sostenibilidad en la Red de Espacios Naturales, por la que se aprueba la clasificación de las vías pecuarias que se citan, en el término municipal de Málaga". Según esta Resolución, la Vereda del Camino de Churriana a Málaga (VP nº 29067010) se clasifica con una anchura legal de 20 m. Las coordenadas absolutas UTM de los puntos que delimitan dicha vía pecuaria aportadas por la Consejería han sido trasladadas a los planos del presente documento para la correcta delimitación del trazado de la vía pecuaria, y su exclusión del ámbito de actuación (lo que deberá ser comprobado por el Negociado de Cartografía y Topografía).

Como se ha dicho anteriormente, deberá informar el organismo competente en la materia.

Código Seguro De Verificación	/qI6l8USupeisT8biEtJUA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	07/03/2025 09:57:19
	Silvana Maria Molina Rico	Firmado	05/03/2025 13:26:12
	Remedios Barrionuevo Benitez	Firmado	05/03/2025 13:07:53
Observaciones		Página	5/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code//qI6l8USupeisT8biEtJUA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Protecciones estructurales:



YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

023	LOMA GAMBERIENSE Y VÍA FÉRREA MÁLAGA-TORREMOLINOS
038	NECRÓPOLIS DEL ALMENDRAL
044	LA TOSCA
046	YACIMIENTOS EN EL AEROPUERTO
047	VILLA ROMANA FINCA CARAMBUCO
048	EL RETIRO
049	CASCO URBANO DE CHURRIANA
078	CHURRIANA, CONDUCCIÓN DE AGUA MEDIEVAL
082	EL PIZARRILLO
090	ACUEDUCTO DE LA FUENTE DEL REY

6/7

Habrà de tenerse en cuenta el yacimiento arqueológico "Villa Romana Finca Carambuco" y el tipo de protección necesaria.

Se ha incluido un apartado relativo a este yacimiento arqueológico.

OBSERVACIONES A TENER EN CUENTA EN EL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN:

En el documento de PPO a redactar con posterioridad se habrá de dar cumplimiento a la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y su Reglamento, realizando un análisis de la malla urbana y de las infraestructuras y servicios técnicos existentes, así como una propuesta de ordenación urbanística con una definición completa de la malla urbana y de las características y los trazados de las redes de infraestructuras y servicios técnicos, incluyendo su enlace con las existentes; teniendo en cuenta los criterios de sostenibilidad establecidos en dicho Reglamento y su compatibilidad con la reglamentación técnica y la planificación sectorial y, en la medida de lo posible, con las normas técnicas particulares de las empresas suministradoras.

Código Seguro De Verificación	/qI6l8USupeisT8biEtJUA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	07/03/2025 09:57:19
	Silvana Maria Molina Rico	Firmado	05/03/2025 13:26:12
	Remedios Barrionuevo Benitez	Firmado	05/03/2025 13:07:53
Observaciones		Página	6/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code//qI6l8USupeisT8biEtJUA==		
Normativa	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 al **promotor del expediente** 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

7/7

Código Seguro De Verificación	/qI6l8USupeisT8biEtJUA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	07/03/2025 09:57:19
	Silvana Maria Molina Rico	Firmado	05/03/2025 13:26:12
	Remedios Barrionuevo Benitez	Firmado	05/03/2025 13:07:53
Observaciones		Página	7/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code//qI6l8USupeisT8biEtJUA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

