



Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio de Urbanización e Infraestructuras

Ref.: I-PP_SUS-CH.7 “La Loma 2” _PL 12/23_Infraestructuras

Expediente: PL 12/2023
Solicitante: Servicio de Planificación Territorial y Urbanística
Interesado: Hispasur Churriana s.l.
Representante: José Ignacio Morcillo Carrión
Situación: SUS-CH.7 del PGOU-2011 Málaga
Junta de Distrito: nº 8 Churriana
Asunto: Informe Técnico



Con fecha marzo de 2023 ha tenido entrada en este Departamento, a través de ORVE, solicitud formulada por el Promotor Hispasur Churriana s.l. para iniciar las tramitaciones administrativas de evaluación ambiental estratégica (EAE) y valoración de impacto en la salud (VIS), correspondientes al futuro desarrollo urbanístico del sector SUS-CH.7 del PGOU 2011 de Málaga, dado su interés en promover dicha actuación.

El Promotor aporta los siguientes documentos:

- Avance del PPO del Sector SUS-CH.7 “La Loma 2” del PGOU de Málaga
- Documento Inicial Estratégico para Evaluación Ambiental Ordinaria del PPO SUS-CH.7
- Valoración de Impacto en la salud del PPO SUS CH-7 “La Loma 2”

INFORME

Según lo dispuesto en el artículo 77 de la Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), el documento de Avance, que resulta preceptivo en los instrumentos de ordenación que deban someterse a evaluación ambiental estratégica, tiene la consideración de Borrador del Plan, a los efectos del procedimiento ambiental correspondiente, y debe 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 estudio previo de diferentes alternativas, que resulten técnica y ambientalmente viables.

Se justifica el objeto y la procedencia del desarrollo urbanístico para cumplir con las previsiones y determinaciones del PGOU de Málaga y dotar a la ciudad de un espacio productivo que active el empleo, aprovechando la capacidad de dichos suelos, dada su ubicación y proximidad a infraestructuras viarias y de transporte.

Figura en la Memoria de Información del documento de Avance que los terrenos del sector se sitúan al norte del núcleo urbano de Churriana y al oeste del Aeropuerto. Se delimita una superficie de 417.500 m², que excede en 3.349,5 m² de la superficie recogida en la ficha urbanística del PGOU, justificándose tal diferencia por ajustes a: la realidad física, límites parcelarios, límite municipal y ordenación urbanística de los suelos contenidos en la actuación y colindantes a la misma, de acuerdo con el art.78.2.b del Reglamento de la LISTA.

Código Seguro De Verificación	Q6R28fbgX1W5FtHvvVMSYQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Silvana María Molina Rico	Firmado	31/05/2023 11:31:41
	María Amparo García Cruz	Firmado	31/05/2023 08:16:22
Observaciones		Página	1/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Q6R28fbgX1W5FtHvvVMSYQ==		





Asimismo, se describe la configuración del ámbito, formada por dos subsectores, norte y sur, dado el trazado del actual encauzamiento del Arroyo Bienquerido que divide el sector, anulando actualmente la conexión viaria entre ambas zonas. Así, al subsector norte se accede desde de la carretera que parte del Aeropuerto y llega al municipio de Alhaurín de la Torre; y al subsector sur se accede por el trazado de la antigua carretera A7051, conocida como Camino Puente del Rey, que une Churriana con el Aeropuerto.

La descripción del ámbito de actuación se completa con reseña a los usos actualmente existentes y a sus características generales: geológicas, geomorfológicas, hidrológicas, climatológicas y ambientales. En concreto, se expone que en los terrenos incluidos en la zona norte existen actualmente construcciones vinculadas a usos agrarios, cultivos de regadío, en su mayor parte, e invernaderos, estando la zona sur fundamentalmente ocupada, casi en un 50% de su superficie, por instalaciones y edificaciones destinadas a usos logísticos, productivos, terciarios y aparcamientos privados; con presencia también de algunas parcelas de explotación agrícola.

Como análisis de la estructura urbana, se incluyen en la Memoria de Información una serie de apartados relativos a la red viaria y accesos al sector, así como a las infraestructuras básicas de abastecimiento, saneamiento y energía en el ámbito de la actuación, tanto existentes como previstas por el PGOU, justificándose la viabilidad de dotación y conexión a los servicios urbanísticos básicos. Asimismo, se incluye mención a otras infraestructuras (gaseoducto, oleoducto) presentes en el entorno, con posibles afecciones.

Con objeto de poder definir los criterios generales de la ordenación y proceder al planteamiento de las diferentes alternativas, el Avance incorpora un apartado relativo a las determinaciones del planeamiento vigente, en el que se recoge imagen del sector sobre el Plano P.2.1 *Clasificación, usos y sistemas*, del PGOU 2011 y ficha urbanística del mismo, con transcripción de los criterios de ordenación pormenorizada, vinculantes e indicativos, cargas urbanísticas complementarias, condiciones de gestión y condiciones de ordenación relativas a las principales afecciones sectoriales, las cuales son descritas de manera más detallada en apartado posterior, agrupadas según su tipología (viaria, aeroportuaria e hidrológica).

Como punto de partida de la Memoria de Ordenación y, con carácter previo al análisis de las alternativas de planeamiento que se proponen, se plasman los objetivos generales de carácter territorial, urbanístico, ambiental y de desarrollo sostenible, que han servido como premisa para la elaboración de dichas 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

Descritas las tres alternativas de ordenación, el Avance enumera los criterios adoptados para selección de la alternativa óptima, los cuales se refieren al grado de cumplimiento de los objetivos pretendidos por el PGOU, a la coherencia de la ordenación, a su integración en la

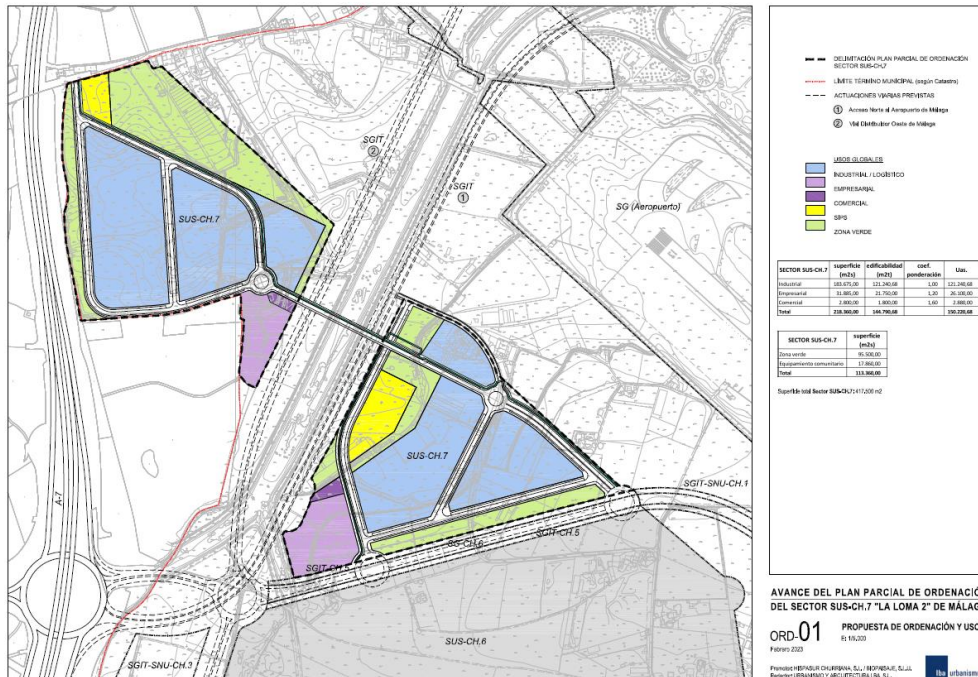
Código Seguro De Verificación	Q6R28fbgX1W5FtHvvVMSYQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Silvana María Molina Rico	Firmado	31/05/2023 11:31:41
	María Amparo García Cruz	Firmado	31/05/2023 08:16:22
Observaciones		Página	2/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Q6R28fbgX1W5FtHvvVMSYQ==		





ciudad existente, a la facilidad de su gestión y a su adecuación a los objetivos ambientales, fundamentalmente a los relativos al consumo de suelo y recursos hídricos, a la contaminación y a los efectos sobre el cambio climático.

Valorado el cumplimiento de dichos objetivos, se selecciona la Alternativa 2 como la más adecuada y se justifica el cumplimiento de la legislación y de las determinaciones preceptivas recogidas en la ficha urbanística.



Propuesta de Ordenación (Alternativa 2)

En relación a las materias de competencia de este Servicio:

Respecto a la ordenación viaria propuesta, en el Avance del PPO se reduce la superficie viaria y se delimitan parcelas mayores que las planteadas de manera indicativa por el PGOU 2011, fundamentalmente las destinadas a uso industrial/logístico, una vez justificada la tendencia de crecimiento y las necesidades del sector logístico, que demanda plataformas y módulos cada vez más amplios. No obstante, se incorpora como objetivo de la ordenación, la flexibilidad para integrar otros usos, abriéndose la posibilidad de “*fragmentación mediante la regulación de ordenanzas para la implantación de actividades de menor tamaño*”.

El PPO establecerá las condiciones de parcelación y de posibles aperturas viarias, que hagan viable dicha fragmentación, disponiéndose una estructura viaria acorde con ésta.

Código Seguro De Verificación	Q6R28fbgX1W5FtHvvVMSYQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Silvana María Molina Rico	Firmado	31/05/2023 11:31:41	
Observaciones	María Amparo García Cruz	Firmado	31/05/2023 08:16:22	
Url De Verificación	Página		3/6	
https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Q6R28fbgX1W5FtHvvVMSYQ==				



Durante la tramitación del PPO serán analizadas las necesidades del transporte de mercancías y de accesibilidad a los equipamientos y parcelas comerciales y empresariales, para valorar las reservas de suelo con destino a viales y las dimensiones de su sección transversal y parámetros de trazado, conforme a la jerarquía viaria y tráfico previstos.

Respecto a las conexiones viarias, en la ordenación propuesta se enlazan los dos subsectores, norte y sur, mediante un paso elevado sobre el futuro vial distribuidor metropolitano e infraestructura viaria de acceso norte al Aeropuerto de Málaga, dándose cumplimiento a una de las determinaciones vinculantes de la ficha, en la que se establece que el desarrollo del sector SUS-CH.7 deberá asumir, como carga urbanística, la ejecución de dicha estructura, en caso de que ésta no se encontrase ejecutada previamente. El trazado propuesto, perpendicular al actual encauzamiento del Bienquerido, modifica su posición y dirección en relación a lo planteado en la ficha del PGOU.

Se informa que, en el contexto de la tramitación administrativa del proyecto del ramal de acceso norte al aeropuerto, por parte del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, este Ayuntamiento solicitó que la reposición de la servidumbre de paso sobre el arroyo Bienquerido y sobre los suelos del SG viario (vial distribuidor metropolitano), correspondiente a la traza del Camino Puente del Rey, se adaptase a la directriz del vial propuesto por el PGOU para conexión de los dos subsectores del SUS-CH.7, por lo que durante la redacción del instrumento de planeamiento, se efectuarán las oportunas consultas, con objeto de ajustar la solución de ordenación definitiva, al trazado del proyecto que finalmente apruebe el Ministerio.

Respecto a los accesos a la zona norte del sector, la ficha estipula la necesidad de prever viales alternativos al puente sobre el vial distribuidor.

La alternativa desarrollada garantiza las conexiones exteriores del subsector sur con los viarios locales del núcleo urbano de Churriana a través del SGIT-CH.5 (Plataforma reservada de Churriana) y del SG-CH.6 (Variante de Churriana. Segundo Tramo). Igualmente, es a través de dichos sistemas generales, por donde se han previsto materializar las conexiones con el sector colindante SUS-CH.6, también en proceso de tramitación urbanística. En relación al subsector norte, la trama viaria se configura como anillo perimetral dotado de una única conexión, alternativa a la citada estructura, a través de la Avenida Portales del Peñón, ya dentro del municipio de Alhaurín de la Torre.

Durante la tramitación del instrumento de planeamiento se abordarán las soluciones de ordenación y de gestión que mejor garanticen las conexiones viarias del SUS-CH.7 con los ámbitos colindantes, de manera que se asegure el acceso a cada uno de los subsectores, con independencia de los ritmos de desarrollo urbanístico de ambos, así como de los de los suelos limítrofes.

Respecto a la titularidad de la carretera autonómica A-7051, actual Camino Puente del Rey, por el que se plantea uno de los accesos al subsector sur, se expone en la Memoria del Avance

Código Seguro De Verificación	Q6R28fbgX1W5FtHvvVMSYQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Silvana María Molina Rico	Firmado	31/05/2023 11:31:41
	María Amparo García Cruz	Firmado	31/05/2023 08:16:22
Observaciones		Página	4/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Q6R28fbgX1W5FtHvvVMSYQ==		





Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio de Urbanización e Infraestructuras

que la citada vía fue descatalogada como carretera de la red autonómica y de la red provincial. Para su justificación, en el Avance se aportan imágenes del Mapa de carreteras de la Red autonómica y provincial de los años 2013 y 2021.

Recoge el artículo 19 de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía:

“1. A los efectos de la presente Ley, la pérdida de la condición de carretera de la totalidad de una vía, o de un tramo determinado de ella, se produce por su exclusión del Catálogo de Carreteras de Andalucía.

2. El acuerdo de exclusión de una carretera del Catálogo de Carreteras de Andalucía se adoptará por Orden del titular de la Consejería competente en materia de carreteras, que considerará su incidencia en la ordenación del territorio, previo informe de las Corporaciones locales afectadas y de la Comisión de Carreteras de Andalucía.

3. Para la exclusión del Catálogo de Carreteras de Andalucía de una vía o tramo de vía será necesaria, en su caso, la previa cesión y modificación de su titularidad.

En caso de desacuerdo entre cedente y cesionario, la resolución corresponderá al Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía.

4. Cuando la exclusión de una carretera, o tramo determinado de ella, integrada en la red de la Comunidad Autónoma obedezca a su consideración de vía urbana, la cesión de la titularidad al municipio afectado será resuelta por:

a) El titular de la Consejería competente en materia de carreteras, previo informe de la Consejería de Economía y Hacienda, cuando dicha vía esté integrada en la red de especial interés de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

b) El Presidente de la Diputación Provincial correspondiente, cuando la carretera esté integrada en la red de especial interés provincial.

5. Excluidos una vía, o tramo determinado de ella, del Catálogo de Carreteras de Andalucía se estará a lo dispuesto en la legislación de patrimonio o, en su caso, en la de régimen local a los efectos de su destino definitivo.

6. La construcción de una variante de población, implicará la exclusión de la travesía correspondiente del Catálogo de Carreteras de Andalucía y la modificación de categoría del resto de los tramos afectados por dicha variante de población.”

Se informa que, realizada consulta verbal al Servicio de Patrimonio de esta Gerencia, no consta acta de cesión de la titularidad de la carretera A-7051, para su consideración como vía urbana y, conforme a su certificación catastral, la titularidad de la vía corresponde actualmente a la Junta de Andalucía.

Durante la tramitación del expediente, el PPO será informado por la Dirección General de Infraestructuras viarias de la Junta de Andalucía en los aspectos de su competencia.

En relación a las afecciones aeroportuarias, en el Avance se recogen las determinaciones de la ficha urbanística del sector, relativas a las restricciones impuestas por la huella acústica del Aeropuerto y por las condiciones de seguridad requeridas para la regularidad de las operaciones aéreas, manifestándose:

Código Seguro De Verificación	Q6R28fbgX1W5FtHvvVMSYQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Silvana María Molina Rico	Firmado	31/05/2023 11:31:41
	María Amparo García Cruz	Firmado	31/05/2023 08:16:22
Observaciones		Página	5/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Q6R28fbgX1W5FtHvvVMSYQ==		





Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio de Urbanización e Infraestructuras

“...El instrumento urbanístico de desarrollo debe remitirse al Ministerio de Fomento, junto con dicho estudio aeronáutico, para la emisión del preceptivo informe vinculante, en aplicación de lo previsto en el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre, sin que en ningún caso pueda aprobarse el planeamiento de desarrollo o iniciarse su ejecución sin el pronunciamiento expreso favorable de dicho Ministerio.”

Se informa que con fecha 28 de septiembre de 2020 tuvo lugar la publicación en el BOE (n. 257), del Anuncio de la Dirección General de Aviación Civil, por el que se sometió a información pública el Proyecto de Real Decreto por el que se propone la modificación de las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol. Su variación o confirmación comportará el establecimiento de prohibiciones o limitaciones sobre las actividades y usos del suelo que se encuentren afectados, por lo que, durante la tramitación del instrumento de planeamiento, se irá incorporando, si procede, la información sobre las limitaciones que las nuevas servidumbres impongan para el ajuste del planeamiento.

PROPUESTA

Dar traslado de este Informe al Servicio de Planificación Territorial y Urbanística, para que puedan ser consideradas todas las observaciones realizadas.

Málaga, a la fecha de la firma electrónica

La Ingeniera municipal
Fdo.: M^a Amparo García Cruz

6

La Jefa del Servicio de Urbanización e Infraestructuras
Fdo.: Silvana Molina Rico

Código Seguro De Verificación	Q6R28fbgX1W5FtHvvVMSYQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Silvana María Molina Rico	Firmado	31/05/2023 11:31:41
	María Amparo García Cruz	Firmado	31/05/2023 08:16:22
Observaciones		Página	6/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Q6R28fbgX1W5FtHvvVMSYQ==		

