



Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística

Ref: I-PPO_SUS_BM1_La Cizaña_PL47-12

Expediente: PPO SUS-BM.1 "La Cizaña" PP 47/2012
Solicitante: MILESTONE REAL ESTATE SL
Situación: SUS-BM.1
Junta Mpal. Distrito nº8: Churriana.
Asunto: Avance. Documentación ambiental.

ANTECEDENTES

- El desarrollo del sector SUS-BM.1 se inició con la presentación del primer documento del Plan Parcial de Ordenación de "La Cizaña" fechado a noviembre del 2012.
- El 11 de julio de 2014 se aprobó inicialmente el PPO del SUS-BM.1 "La Cizaña", no obstante, con fecha 06/09/2019 se le requiere documento de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada, conforme a la Ley 21/2013 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- La EAE simplificada se presentó y se admitió a trámite el 25/10/2019 por la Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería, Pesca y desarrollo sostenible en Málaga.
- El 03/11/2021 se recibió Informe Ambiental Estratégico del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUS-BM.1 "La Cizaña" (EA/MA/59/19), que se pronunció en los siguientes términos y determinó:
"Que el plan parcial de ordenación del sector SUS-BM.1 "La Cizaña", del término municipal de Málaga, debe someterse a un procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria porque puede entrañar efectos significativos en el medio ambiente".
- En base al INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO, se plantea una nueva ordenación del Sector y con fecha de entrada por registro de 21 de febrero de 2024, se recibe nuevo documento para la tramitación del PPO del Sector SUS-BM.1 "La Cizaña" del PGOU 2011.
- En relación a la nueva documentación presentada para la tramitación del Plan Parcial, se detecta una errata en la denominación del mismo. El documento denominado "Estudio de Ordenación", cuando debería ser "Avance Plan Parcial Sector SUS-BM1 La Cizaña. Málaga." No obstante se da traslado al Servicio de urbanización y al negociado de Topografía para la emisión de informes previos.
- Con fecha 27/03/2024 se recibe informe del Negociado de Cartografía y Topografía de este Departamento TOP 0010/2024, de comprobación de la base topográfica empleada en el expediente en trámite, a fin de verificar su adecuación al sistema de referencia oficial, la delimitación del ámbito, superficies, elementos y referencias, necesarios para el correcto desarrollo del planeamiento. Del cual se le da traslado el 20/05/2024.
- El 3/06/2024 se recibe informe del Servicio de Urbanización e infraestructuras, en el cual se analizan las afecciones sectoriales del sector, los viales propuestos, así como la necesidad de tener en cuenta el nuevo proyecto de trazado "Autovía MA-20, ampliación de carriles y obras complementarias entre el P.K. 0+000 y el P.K. 9+000".
- Con fecha de entrada por registro de 17 de julio de 2024, se recibe de nuevo el documento para la tramitación del PPO del Sector SUS-BM.1 "La Cizaña" del PGOU 2011. Con la denominación corregida: "Avance Plan Parcial Sector SUS-BM1 La Cizaña. Málaga."

1



INFORME

- La documentación presentada incluye los siguientes documentos:
 - Avance del PPO con Memoria y Planos
 - Documento Inicial Estratégico de Evaluación Ambiental Ordinaria

Código Seguro De Verificación	9ecGY/JRnrDlildRYlpJig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	30/07/2024 13:49:03
	Aurora Requena Santos	Firmado	30/07/2024 13:38:08
Observaciones		Página	1/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9ecGY/JRnrDlildRYlpJig==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística

- El Plan General de Ordenación Urbanística vigente PGOU 2011 define el ámbito como sector suelo urbanizable sectorizado de uso global Hotelero, SUS-BM.1 "La Cizaña", a desarrollar mediante un Plan Parcial de Ordenación.
- Ámbito con una superficie, según la ficha del SUS-BM.1, de 226.810,94 m² de suelo, para uso global hotelero. El índice de edificabilidad del sector es de 0,26 m²t/m²s y el aprovechamiento medio es de 0,3030 UA/m²s. Los terrenos en primera línea de costa tendrán un uso pormenorizado hotelero. La superficie de espacios libres es de 65.000 m², donde se incluye la laguna existente. El uso productivo empresarial tendrá un techo mínimo del 15% de la superficie del techo edificable, pudiendo superar dicha limitación de uso compatible, sin exceder la proporción del uso hotelero.
- Los terrenos ordenados se encuentran situados al oeste del término municipal de Málaga en el límite con el término Municipal de Torremolinos, con Parador de Málaga Golf Club y al sur con el DPMT. El sector es discontinuo, encontrándose dividido por el paso de la MA-20 vial metropolitano distribuidor oeste.



ÁMBITO URBANÍSTICO de REFERENCIA

- Atendiendo a las determinaciones de los artículos 13 y 14 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, nos encontramos ante un suelo rústico común, que conforme al artículo 67 según ley 7/2021 y, al estar clasificado como urbanizable sectorizado por el planeamiento vigente, se desarrollará conforme a las determinaciones contenidas en el planeamiento general vigente (PGOU 2011).

Artículo 67. Los Planes Parciales de Ordenación.

1. Los Planes Parciales de Ordenación tienen por objeto delimitar y establecer la ordenación detallada y la programación de una actuación de nueva urbanización en suelo rústico.

2. Los Planes Parciales de Ordenación contendrán las determinaciones precisas en función de su objeto, según se determine reglamentariamente, debiendo respetar las establecidas por el Plan General de Ordenación Municipal.

- La nueva propuesta presentada no modifica el ámbito del SUS-BM.1 "La Cizaña", y en relación a las determinaciones del mismo, se adapta la ordenación a las exigencias medioambientales sin sobrepasar los parámetros establecidos por el PGOU 2011.
- Por lo que, se le aplica el régimen de las ATU de nueva urbanización sin necesidad de tramitar propuesta de delimitación previa al encontrarse, de hecho, la actuación ya delimitada y los parámetros establecidos.



EVALUACIÓN ESTRATÉGICA AMBIENTAL

- Según la redacción del nuevo art.40.2º de la ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (modificado por la Disposición final quinta de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía), es necesario someter a una evaluación ambiental estratégica ordinaria a los planes parciales de ordenación:

"Artículo 40. Evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico (...)

(...).2. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria los siguientes instrumentos de planeamiento urbanístico, así como sus revisiones:

Código Seguro De Verificación	9ecGY/JRnrDlildRYlpJig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	30/07/2024 13:49:03
	Aurora Requena Santos	Firmado	30/07/2024 13:38:08
Observaciones		Página	2/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9ecGY/JRnrDlildRYlpJig==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





- a) Los instrumentos de ordenación urbanística general.
- b) Los planes de ordenación urbana.
- c) Los planes parciales de ordenación
- d) Los planes especiales de los apartados b), g), i) y j) del artículo 70 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

- El mencionado art.40°.2 de la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (LGICA) 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.

TRÁMITE DE AVANCE

- El texto consolidado de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía establece en su art.77º Avance; la necesidad de tramitar Avances para todos aquellos instrumentos sometidos a evaluación ambiental estratégica y la necesidad de realizar una consulta pública para los instrumentos de ordenación urbanística en los que sea preceptiva la elaboración de un Avance.
- Así como el art.101º Avance; del Decreto 550/2022, Reglamento General de la Ley 7/2021, establece que el avance tendrá la consideración de borrador del plan y se publicará en el portal web de la Administración cuando sea preceptivo el trámite de consulta pública previsto en el artículo 100.
- El propósito de un 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:

3

Respecto a las distintas alternativas,

Se proponen como alternativas:

- Alternativa 0: Mantener la realidad existente,
- Alternativa 1: establecer en el ámbito un uso residencial de baja densidad.
- Alternativa 2: Desarrollo de la propuesta de ordenación recogida por el PGOU 2011
- Alternativa 3: Nueva propuesta de ordenación

- El documento justifica la elección de la alternativa 3 como la más idónea, refiriéndose concretamente a:



Código Seguro De Verificación	9ecGY/JRnrDlildRYlpJig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	30/07/2024 13:49:03
Observaciones	Aurora Requena Santos	Firmado	30/07/2024 13:38:08
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9ecGY/JRnrDlildRYlpJig==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





“Esta alternativa propone mantener el uso global hotelero complementándolos con usos comerciales y empresariales. En relación a los espacios libres, se agrupan en grandes superficies que generen una calidad ambiental superior a zonas verdes de menor entidad y se ubican, precisamente, en las zonas ambientales más sensibles. Asimismo, su superficie de urbanización (viario público) es muy reducida respecto a las anteriores”.

- El Avance desecha la Alternativa 1 de ordenación debido a que establecer en el ámbito un uso residencial de baja densidad, podría no resultar ambientalmente viable debido a que demanda una superficie de urbanización mayor que otros usos cuyo régimen urbanístico también podrían tener cabida urbanística en la zona.
- El Avance, en la alternativa 2, mantiene el uso global hotelero y reduce sensiblemente la superficie urbanizada respecto a la anterior propuesta. Sin embargo, resultan unos espacios libres de relativa calidad ambiental y no considera las afecciones ambientales del sector. Por lo que se desecha esta alternativa.
- Tal y como se describe en los antecedentes, en el expediente consta el Informe Ambiental Estratégico del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUS-BM.1 “La Cizaña” (EA/MA/59/19), en el que se reflejan las incidencias medioambientales de la ordenación propuesta por el PGOU 2011. Y en respuesta a estas incidencias se plantea la alternativa 3.

Respecto a la ordenación planteada

En el Avance, se cumple con el reparto de la edificabilidad dentro del sector conforme a los parámetros establecidos en la ficha del PGOU2011 de Málaga.

Sector SUS-BM.1 “La Cizaña”	Ficha urbanística actual PGOU	PPO presentado
Superficie total	226.810,94 m ² s	228.075,99 m ² s
Edificabilidad total	58.970,84 m ² t	58.970,84 m ² t
Edificabilidad comercial	9.283,00 m ² t	9.283,00 m ² t
Edificabilidad empresarial	13.000,00 m ² t	13.000,00 m ² t
Edificabilidad Hotelero	36.687,84 m ² t	36.687,84 m ² t
Superficie Espacios Libres	65.000,00 m ² s	96.424,22 m ² s
Superficie SIPS / SLECB	9.521,00 m ² s	21.119,86 m ² s

4

No obstante, para la redacción del documento del Plan Parcial que habrá de aprobarse inicialmente, deberá tener presente las siguientes consideraciones:

- Tanto en la ficha del PGOU 2011 SUS-BM.1 como en el informe de alcance del estudio ambiental estratégico, se recoge la necesidad de incluir la laguna como espacio libre del sector ya que forma parte del complejo lacustre de humedades del bajo Guadalhorce.
- La parcela de equipamiento se encuentra dentro de la zona Inundable a partir del período de retorno de 500 años. En las zonas de servidumbre sólo se podrá prever ordenación urbanística para uso público orientada a los fines de paso público peatonal y para el desarrollo de los servicios de vigilancia y conservación, no se podrán prever edificaciones. Para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, se exigirá la autorización previa al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico.



Código Seguro De Verificación	9ecGY/JRnrDlildRYlpJig==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Aurora Requena Santos	Firmado	30/07/2024 13:49:03
Observaciones			Firmado	30/07/2024 13:38:08
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9ecGY/JRnrDlildRYlpJig==		Página	4/6
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			





- La ordenación presentada deberá resolver las conexiones con el término Municipal de Torremolinos, en relación al bulevar que se preveía en el PGOU 2011 desaparecido en la propuesta presentada, así como la continuidad peatonal en la línea marítima desde el campo de Golf hasta encontrarse con el Paseo Marítimo de Torremolinos, ordenando la zona verde y considerando la actual delimitación de costas.

Respecto a las dotaciones previstas.

El documento aportado justifica el cómputo de las reservas dotacionales del PPO, que se ajusta a lo establecido en el art.61º *Criterios para la ordenación urbanística* de la LISTA, el art.82º *Reservas y estándares dotacionales* del Reglamento de LISTA y lo recogido en el PGOU2011 de Málaga y se indican en el siguiente cuadro resumen comparativo:

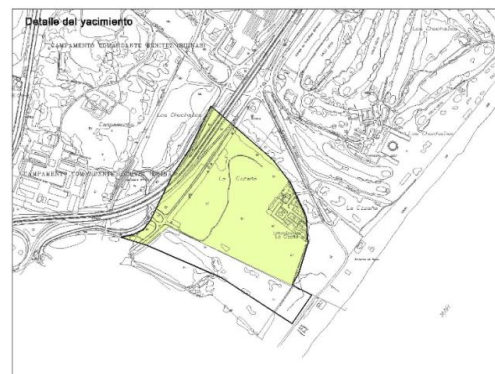
5 _____

Estándares	Art. 82 del Reglamento LISTA	SUS-BM.1-PGOU 2011	Plan Parcial La Cizaña
Sistema Local de Espacios Libres	No residencial 14%	65.000,00 m ² s	96.424,22 m ² s
Equipamiento comunitarios Básicos	> 4%	9.521,00 m ² s	21.119,86 m ² s
Aparcamientos	1 plaza/ 100 m ² t		5.315,69 m ² s
Plantación de Árbol	1 árbol/ 100 m ² t		593 arboles

Se cumple sobradamente con las reservas de suelo para dotaciones previstas en la legislación urbanística vigente en metros cuadrados de superficie.

Respecto al yacimiento denominado: Factoría romana de La Cizaña y Necrópolis asociada.

Según el Catálogo de Protección del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Málaga, el ámbito se encuentra afectado por el yacimiento 045 Factoría romana de La Cizaña y Necrópolis asociada, incluida en una Zona Arqueológica con un grado de protección Tipo 2. Previamente a cualquier operación de desarrollo o movimiento de tierras en las zonas de catalogación, es preceptivo un informe arqueológico, para lo cual se recurrirá a la realización de un sondeo arqueológico previo.



■ BIC
■ PROTECCIÓN TIPO 1 / PROTECCIÓN SINGULAR
■ PROTECCIÓN TIPO 2 / RESERVA ARQUEOLÓGICA
■ PROTECCIÓN TIPO 3 / CONSERVACIÓN PREVENTIVA

ÁMBITO DE BIC
 LIMITE DE YACIMIENTO
 LIMITE HIPOTÉTICO DE YACIMIENTO
 CAUCE DE ACUEDUCTO / CAUCE HIPOTÉTICO



Código Seguro De Verificación	9ecGY/JRnrDlildRYlpJig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	30/07/2024 13:49:03
Observaciones	Aurora Requena Santos	Firmado	30/07/2024 13:38:08
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9ecGY/JRnrDlildRYlpJig==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





El presente Plan Parcial de Ordenación aportará, en documentación Anexa, Memoria Preliminar de la actividad arqueológica en el ámbito que deberá tener resolución de Cultura.

Plano Ficha 045 del Catálogo de Protección del PGOU

Respecto a las ordenanzas

Las ordenanzas planteadas en el documento presentado, no son objeto del presente informe, ya que la ordenación y zonificación podrán sufrir modificaciones una vez informado, el Documento Ambiental Estratégico, por Medio Ambiente.

El documento del Plan parcial que se presente deberá cumplimentar los requerimientos de los informes emitidos por el Servicio de Urbanización y el Negociado de Topografía, emitidos el 3 de junio de 2024 y el 27 de marzo de 2014 respectivamente.

PROPUESTA

- **Aprobar el documento del Avance del Plan Parcial “La Cizaña”,** fechado a 17 de julio de 2024, en cumplimiento del artículo 77º Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y el artículo 101º del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA, que tendrá la consideración del Borrador a efectos de la tramitación de la Evaluación Ambiental Ordinaria.
- **Someter a la 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.
- **Remisión 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.
- **Dar traslado del presente informe al interesado** para su conocimiento y efectos oportunos.



La arquitecto municipal
Fdo: Aurora Requena Santos

Málaga, a la fecha de la firma digital.

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

Código Seguro De Verificación	9ecGY/JRnrDliidRYlpJig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	30/07/2024 13:49:03
	Aurora Requena Santos	Firmado	30/07/2024 13:38:08
Observaciones		Página	6/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9ecGY/JRnrDliidRYlpJig==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

