

Marzo 2023

Estudio de Ordenación

Avance

Cortijo Jurado

Estudio de Ordenación relativo al ámbito de Suelo Urbano No Consolidado SUNC-O-CA.27 "Cortijo Jurado" del PGOU de Málaga.

PROMOTOR
SUBA PROYECTOS COMPARTIDOS, S.L.

PROYECTO
ASENJO Y ASOCIADOS.
ARQUITECTURA Y URBANISMO, SLP.

ARQUITECTO DIRECTOR
ÁNGEL ASENJO DÍAZ



Proyecto: Cortijo Jurado

Fecha: Marzo 2023

Ámbito: SUNC-O-CA.27 "Cortijo Jurado"

Número de Expediente: 1800

Estudio de Arquitectura y Urbanismo

Ángel Asenjo y Asociados, S.L.P.

Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España

asenjo.net

952 224 225

asenjo@asenjo.net

ÍNDICE GENERAL.

A. MEMORIA	4
A.0. INTRODUCCIÓN.....	6
A.0.1. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS.....	6
A.0.2. RESPUESTA AL INFORME DE FECHA 22.02.2023 EMITIDO POR EL SERVICIO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA DEL DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA.....	7
A.1. MEMORIA EXPOSITIVA.....	15
A.1.1. OBJETO DEL PRESENTE PROYECTO.....	15
A.1.2. PROCEDENCIA DE LA REDACCIÓN DEL PRESENTE DOCUMENTO.....	15
A.1.3. MARCO URBANÍSTICO DE APLICACIÓN AL PROYECTO.....	18
A.2. MEMORIA INFORMATIVA.....	21
A.2.1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.....	21
A.2.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.....	21
A.2.3. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.....	21
A.2.4. SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS.....	24
A.2.5. SERVIDUMBRES Y AFECCIONES.....	27
A.3. MEMORIA DE ORDENACIÓN.....	31
A.3.1. OBJETO DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.....	31
A.3.2. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.....	32
A.3.3. CUADRO COMPARATIVO DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS EXISTENTES Y PROPUESTOS.....	36
A.4. ESTUDIO DE ALTERNATIVAS.....	39
A.4.1. ALTERNATIVA 0.....	39
A.4.2. ALTERNATIVA 1.....	40
A.4.3. ALTERNATIVA 2.....	40
A.4.4. JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA ESCOGIDA.....	42
B. PLANOS.....	43

A. Memoria

A.0. Introducción.

A.0. INTRODUCCIÓN.

A.0.1. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS.

Los terrenos objeto del presente Estudio de Ordenación fueron ordenados anteriormente mediante un Plan Especial en Suelo No Urbanizable aprobado definitivamente con fecha 31.01.2003, mediante lo que se obtuvo Declaración de Utilidad Pública e Interés Social para el desarrollo de un conjunto de uso hotelero como uso exclusivo.

Posteriormente, en 2004, se obtuvo licencia para el desarrollo de este conjunto conforme a las determinaciones del Plan Especial tramitado, cuyas obras estaban en ejecución cuando fue aprobado el PGOU de Málaga vigente, que incluyó estos terrenos como Suelo Urbano No Consolidado Ordenado, recogiendo las condiciones del planeamiento especial aprobado y para los que establecía como necesaria la urbanización del ámbito para su cualificación como Suelo Urbano Consolidado.

Recientemente, la entidad propietaria actual de estos terrenos ha planteado una propuesta de Innovación del PGOU de Málaga, cuyo objeto es cambiar el uso exclusivo Hotelero establecido para este ámbito para asignarle el Uso Productivo/Empresarial (Terciario de Oficinas / Productivo 5) y sus compatibles y alternativos, incorporando entre los compatibles el uso hotelero, con lo que se da respuesta a las demandas actuales y se posibilita el desarrollo de estos suelos de forma más adecuada.

La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), determina en el artículo 77, apartado 2 que será preceptiva la aprobación del Avance en los instrumentos de ordenación urbanística general y en los restantes instrumentos sometidos a evaluación ambiental estratégica, conforme a lo dispuesto en la legislación ambiental, como es el caso de la Innovación que se plantea que se encuentra sometida a evaluación ambiental estratégica simplificada.

Por tanto, con fecha 19.10.2022 fue presentado a trámite el Avance de la Innovación-Modificación de Elementos del PGOU de Málaga relativo al ámbito SUNC-O-CA.27 "Cortijo Jurado".

Posteriormente, con fecha 02.12.2022 ha sido emitido informe por parte del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística para cuya respuesta se redacta la Reforma Diciembre 2022 del Avance de la Innovación-Modificación de Elementos del PGOU de Málaga relativo al ámbito SUNC-O-CA.27 "Cortijo Jurado", lo que fue presentado a trámite con fecha 22.12.2022.

Por otra parte, ha sido aprobado el 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 cual determina en su disposición transitoria tercera que en suelo urbano no consolidado las modificaciones de las determinaciones establecidas por los instrumentos de planeamiento general podrán realizarse mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada.

En este sentido, el Servicio de Planificación Territorial y Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística ha emitido informe de fecha 22.02.2023 en el que se requiere, al amparo de lo recogido en las disposiciones transitorias del Reglamento General de la LISTA, redactar un Estudio de Ordenación como instrumento de ordenación urbanística adecuado a la innovación que se pretende, lo que constituye el objeto del presente documento.

A.0.2. RESPUESTA AL INFORME DE FECHA 22.02.2023 EMITIDO POR EL SERVICIO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA DEL DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA.

Como hemos indicado el presente Estudio de Ordenación se redacta la amparo de las determinaciones recogidas en las disposiciones transitorias del Reglamento General de la LISTA, conforme al contenido del informe de fecha 22.02.2023 emitido por los Servicio de Planificación Territorial y Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística, a lo que se da respuesta como describimos a continuación:

▪ **Texto del informe.**

Procedimiento.

Como cuestión previa, dado que después de la redacción del primer informe ha entrado en vigor el Reglamento de la LISTA, actualizamos este apartado.

Según el art. 118 del Reglamento:

- 1. La innovación de los instrumentos de ordenación urbanística se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación.*
- 2. Las innovaciones deberán ser establecidas por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos, sin perjuicio de las particularidades que se establecen en los artículos siguientes según su alcance.*
- 3. Las innovaciones que supongan la delimitación de una actuación de transformación urbanística se realizarán por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada, previa aprobación de una propuesta de delimitación conforme a lo dispuesto en el artículo 43.*

Por otra parte, la Disposición transitoria segunda establece, en su punto 1, que:

Conforme a la disposición transitoria de la Ley, los ámbitos de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable sectorizado previstos en los instrumentos de planeamiento general vigentes tendrán el régimen de la promoción de las actuaciones de transformación

urbanística o, en su caso, el de las actuaciones urbanísticas. Cuando estos ámbitos no cuenten con ordenación pormenorizada aprobada, su ordenación corresponderá al instrumento de ordenación urbanística detallada de la actuación de transformación urbanística correspondiente, sin necesidad de tramitar una propuesta de delimitación previa.

Y la Disposición transitoria tercera, en su punto 3:

En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sectorizado las modificaciones de las determinaciones establecidas por los instrumentos de planeamiento general podrán realizarse mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada.

El contenido de la innovación propuesta es, por un lado, el cambio del uso establecido para el ámbito de SUNC, de hotelero a empresarial; por otro, un cambio en la ordenación de volúmenes que permita un proyecto diferente de aquel que la ficha describe. Según la disposición transitoria tercera, habrá de tramitarse con el instrumento de ordenación detallada que corresponda. Para determinarlo es necesario establecer, a la luz de los art. 24, 27 y 29 de la Ley, de qué tipo de Actuación de Transformación Urbanística se trata.

- En ningún caso se deriva de ello la necesidad de reforma o renovación de la urbanización.
- No hay aumento de edificabilidad ni de número de viviendas.
- No se precisan nuevas dotaciones públicas.
- Sí se propone un cambio de uso.

Por tanto, estaríamos ante una actuación de mejora urbana. La modificación se tramitará, según el 118.3 a través de un Estudio de Ordenación, sin delimitación previa.

En cualquier caso, el primer paso para la tramitación sería la aprobación del presente Avance.

Respuesta.

De acuerdo con lo recogido en este apartado del informe se redacta el presente documento de Avance de Estudio de Ordenación.

▪ **Texto del informe.**

Contenido.

El documento presentado plantea respuesta a los requerimientos del informe anterior, en los términos de redacción de una nueva ficha urbanística del SUNC. Este modo de proceder queda sin sentido desde el momento en que el Reglamento articula la modificación a través de una ATU sin delimitación previa. Los contenidos que se debían establecer en la ficha serán ahora directamente los contenidos del Estudio de Ordenación.

Dicho esto, repasamos los contenidos:

- Establecer como uso el Productivo Empresarial, con los alternativos propuestos. Se incluye, y así habrá de figurar en el EO.
- Mantener inalterados los puntos D, E, F, G y H (parámetros de edificabilidad, altura y número de plantas, separación a linderos, tipología y protección genérica de las visuales). Se mantiene, y así habrá de figurar en el EO.

- Completando el punto H, deberá quedar garantizado en el texto que la cubierta de las nuevas edificaciones no podrá sobrepasar la rasante de la plataforma superior en que se ubica el edificio protegido. Se incluye, y así habrá de figurar en el EO.
- Fijar el ámbito completo como parcela mínima. Se incluye, y así habrá de figurar en el EO.
- El porcentaje de ocupación podrá ampliarse hasta un máximo del 30%, sujeto siempre al cumplimiento del punto H. Se amplía a un 30%.
- Establecer un área de movimiento de la edificación que excluya la construcción en las zonas más visibles desde las vías rodadas que se han señalado en el esquema como visuales Este y Sureste, así como en las zonas de afección. Se aporta un área de movimiento (Planos P.1, de Calificación y Sistemas del PGOU, modificado y P.2, detalle del anterior), que, sin embargo, no cumple con lo requerido. Analizamos la cuestión en el siguiente apartado.
- Mantener la remisión a convenio, en espera de comprobar más detalladamente su cumplimiento. Se mantiene, y así habrá de figurar en el EO.

Se pidió también que se eliminara la consideración de Suelo Ordenado y se remitiera la ordenación detallada a un ED. Así se ha hecho, pero, tal como se ha dicho, deja de tener sentido esta remisión.

Respuesta.

En relación a estos aspectos del informe se redacta un apartado dentro de la descripción de la propuesta en la que se recogen las condiciones de ordenación de esta parcela correspondientes al contenido de la ficha urbanística de este sector con las modificaciones propuestas eliminando la consideración de suelo ordenado, así como la remisión de la ordenación detallada a un Estudio de Detalle, pues su contenido se establecerá en este Estudio de Ordenación.

Texto del informe.

Huella de la edificación y protección de visuales.

Recordamos el texto del informe anterior (que se refería, como hemos dicho, a la redacción de una ficha, pero cuyo criterio se mantiene):

*Huella de la edificación. Resulta razonable dejar de recoger, en la nueva ficha, una huella que se corresponde al proyecto anterior. Sin embargo, sigue siendo necesario delimitar un área edificable, menos definida, pero **con zonas de exclusión de la edificación que respondan al criterio enunciado arriba.** Esta zona excluida de edificación deberá representarse como Verde Privado, quedando el resto de parcela como Productivo, de modo análogo a la ficha actual.*



- *La huella que se plantea es la reflejada en la ilustración. Se observa que permite la construcción en todo el perímetro del edificio protegido, sin discriminar en función de las visuales que se señalaron como principales.*
- *La zona delantera de la fachada principal, coincidente con las vistas desde la vía de más tráfico, es el punto más sensible a este respecto (se ha señalado con una flecha).*

Respuesta.

Se ha delimitado un área de movimiento en la que se excluye la construcción en las zonas más visibles desde las vías rodadas, destinando el resto de la parcela a zona verde privada, sin perjuicio de que en el subsuelo de esta zona verde pueda construirse espacios para aparcamiento y otros usos complementarios del edificio.

Se aportan perspectivas en las que queda demostrado que no existen construcciones que impidan la visión del edificio desde las vías rodadas.

Texto del informe.

En general, entendemos que, aun en la fase de avance, y al tratarse de un edificio protegido cuya percepción ha de mantenerse libre de interferencias, sigue siendo necesario que se defina con mayor claridad la ordenación de volúmenes que se pretende llevar a cabo en sustitución de la vigente, tal como se dijo ya en el informe anterior.

Protección del edificio y sus visuales. La propuesta se limita a mantener el enunciado genérico de la ficha: cualquier actuación sobre la parcela, respetará la visión del edificio del Cortijo Jurado, como referente singular del paisaje de la zona. Por las razones arriba expuestas, entendemos que

deberá incorporar previsiones más concretas sobre la altura y ubicación de las edificaciones de nueva planta.

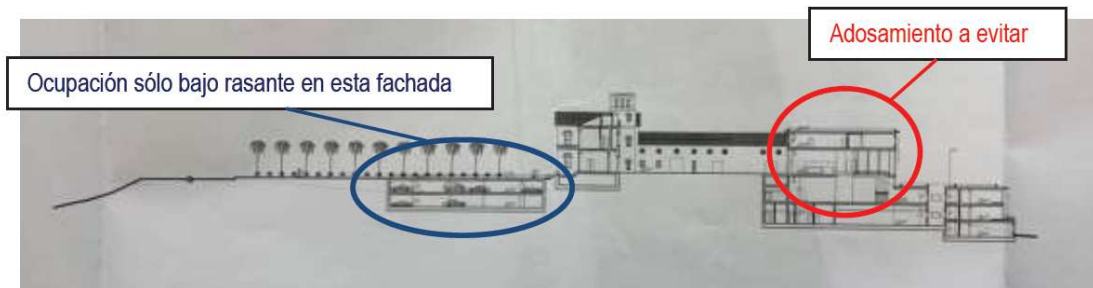
Según el art. 37.5 de la LISTA,

Los instrumentos de ordenación, conforme a su naturaleza y alcance, establecerán determinaciones para preservar los paisajes y para mejorar su calidad y percepción, conforme a los siguientes criterios.

(...)

- a) Establecerán medidas para el control de los elementos con incidencia en la calidad del paisaje urbano, para poner en valor las principales vistas y perspectivas que lo caracterizan y para recuperar los paisajes deteriorados.

En el caso que nos ocupa, el valor paisajístico del edificio protegido estriba en su posición preeminente como singularidad aislada sobre una colina, visible de lejos. En la innovación del PGOU que se propone debe quedar garantizada la puesta en valor, tal como reza la ley, de esas perspectivas.



Si nos remitimos al Plan Especial (que, tal como se dijo en el informe anterior, no está vigente pero puede servir de referencia en cuanto al tratamiento de las visuales), veremos que en la mencionada zona la edificación se mantenía bajo rasante, con función de aparcamiento.

- Entendemos que el tratamiento de la zona delantera ha de ser muy similar al planteado en el PE, con un perfil expedito que preserve la preeminencia visual del edificio protegido.
- Se observa que la redacción propuesta de la ficha y los planos que la acompañan permitirían la presencia en esa zona de un volumen exento e independiente que supondría una distorsión de dicha imagen aunque, tal como se ha especificado, se mantuviera la cubierta a una cota más baja que la plataforma del edificio protegido. Es necesario, por tanto, que cualquier edificación que se plantee en esa franja quede enterrada.
- Resulta conveniente evitar, en cambio, el adosamiento planteado por el PE en la trasera, visible claramente en esta misma sección y directamente vinculado al proyecto concreto de hotel. Para evitarlo, sin dejar de agotar la edificabilidad, se ha aceptado extender la ocupación hasta el 30%; entendemos que hay suficiente margen de maniobra en el frente noroeste, que el PE no ocupaba.
- La inclusión en el Avance de una ordenación de volúmenes orientativa y un estudio de integración paisajística, además de una especificación de alturas máximas en cada área, permitirá evaluar correctamente la propuesta y seguir adelante con la tramitación.
- El área de movimiento planteada en este documento no se tendrá necesariamente que reducir, pero deberá en cualquier caso limitarse a una ocupación bajo rasante en la zona indicada.

Respuesta.

Conforme a lo requerido, se incluye una ordenación de volúmenes en la que puede observarse que la edificación propuesta en la zona delantera del edificio queda enterrada.

Por otra parte, se evita el adosamiento de la edificación al edificio protegido creando un patio interior como zona de estancia en el que se pueden producir las conexiones entre edificios y ubicar los núcleos de comunicación vertical de acceso a los mismos.

Además, se ha especificado las alturas máximas de manera que las cubiertas de la edificación de nueva planta no superen la cota de la plataforma del edificio protegido.

Málaga, Marzo de 2023.

Fdo.: ÁNGEL ASENJO DÍAZ.
Arquitecto Director.

A.1. Memoria Expositiva.

A.1. ÍNDICE DE LA MEMORIA EXPOSITIVA.

A.1.1. OBJETO DEL PRESENTE PROYECTO.	15
A.1.2. PROCEDENCIA DE LA REDACCIÓN DEL PRESENTE DOCUMENTO.....	15
A.1.3. MARCO URBANÍSTICO DE APLICACIÓN AL PROYECTO.....	18

A.1. MEMORIA EXPOSITIVA.

A.1.1. OBJETO DEL PRESENTE PROYECTO.

El presente documento tiene como objeto definir los criterios, objetivos y propuestas generales que sirvan de orientación para la redacción del Estudio de Ordenación relativo al ámbito SUNC-O-CA.27 "Cortijo Jurado", así como las distintas alternativas técnicamente viables.

El vigente PGOU de Málaga delimita como Suelo Urbano No Consolidado el ámbito SUNC-O-CA.27 "Cortijo Jurado", cuyo uso exclusivo es el Hotelero y cuyo objeto era dar respuesta urbanística a las actuaciones que se estaban desarrollando y que están amparadas como actuación de utilidad pública e interés social en suelo no urbanizable del PGOU 97 en el momento en el que se redactó, mediante la tramitación de un Plan Especial que fue aprobado definitivamente el 31.01.2003, como se desprende de la ficha urbanística de este sector.

Tras la aprobación del Plan Especial los anteriores propietarios del suelo de este ámbito comenzaron las obras de edificación que quedaron paralizadas hace más de una década y no han sido reanudadas hasta la fecha, no habiéndose ejecutado las obras de urbanización del ámbito.

Ante esta situación, los actuales propietarios de estos terrenos plantean el cambio el uso exclusivo Hotelero establecido para este ámbito para asignarle el Uso Productivo/Empresarial (Terciario de Oficinas / Productivo 5) y sus compatibles y alternativos, incorporando entre los compatibles el uso hotelero, con lo que se da respuesta a las demandas actuales y se posibilita el desarrollo de estos suelos de forma más adecuada.

Por otra parte, y con objeto de dar cabida a la edificabilidad asignada al ámbito para una altura de PB+2, es necesario modificar el parámetro de ocupación máxima, incrementando el determinado en la ficha urbanística del 24% hasta el 30 %, que se corresponde con el fijado en el Plan Especial aprobado con fecha 31.01.2003.

A.1.2. PROCEDENCIA DE LA REDACCIÓN DEL PRESENTE DOCUMENTO.

La modificación que se pretende realizar es el cambio de uso de un ámbito de planeamiento, necesariamente ha de llevarse a cabo mediante una Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga, en concreto mediante su modificación al amparo de lo estipulado en el artículo 86 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA):

Artículo 86. Innovación de los instrumentos de ordenación urbanística.

1. La innovación de los instrumentos de ordenación urbanística se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación. Reglamentariamente, se modulará la documentación y procedimiento que hayan de observarse en la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística.

(...)

2. Se entiende por revisión la adopción de un nuevo modelo de ordenación establecido por el instrumento de ordenación urbanística. Estos instrumentos se revisarán cuando se produzcan los supuestos o circunstancias que legal o reglamentariamente se prevean.
3. Toda innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de ordenación urbanística no contemplada en el apartado anterior se entenderá como modificación. Toda modificación que afecte a dotaciones públicas de espacios libres y zonas verdes requerirá el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.

Por otra parte, el artículo 118 del Reglamento General de la LISTA determina:

Artículo 118. Innovación de los instrumentos de ordenación urbanística.

1. La innovación de los instrumentos de ordenación urbanística se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación.
2. Las innovaciones deberán ser establecidas por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos, sin perjuicio de las particularidades que se establecen en los artículos siguientes según su alcance.
3. Las innovaciones que supongan la delimitación de una actuación de transformación urbanística se realizarán por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada, previa aprobación de una propuesta de delimitación conforme a lo dispuesto en el artículo 43.

La Disposición Transitoria 2ª del Reglamento General de la LISTA establece:

Disposición transitoria segunda. Actuaciones de transformación urbanística en ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable previstos en los instrumentos de planeamiento general.

1. Conforme a la disposición transitoria primera de la Ley, los ámbitos de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable sectorizado previstos en los instrumentos de planeamiento general vigentes tendrán el régimen de la promoción de las actuaciones de transformación urbanística o, en su caso, el de las actuaciones urbanísticas. Cuando estos ámbitos no cuenten con ordenación pormenorizada aprobada, su ordenación corresponderá al instrumento de ordenación urbanística detallada de la actuación de transformación urbanística correspondiente, sin necesidad de tramitar una propuesta de delimitación previa, (...)

Y la Disposición Transitoria 3ª en su apartado 3, recoge:

Disposición transitoria tercera. Modificaciones de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento general vigentes.

3. En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sectorizado las modificaciones de las determinaciones establecidas por los instrumentos de planeamiento general podrán realizarse mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada. (...)

Dado que lo que se pretende es un cambio de uso y una modificación de la ordenación de volúmenes recogida en el Plan Especial aprobado para adaptarla a las necesidades del nuevo desarrollo de oficinas, que no conlleva reforma ni renovación de la urbanización, ni se incrementa la edificabilidad, ni el número de viviendas y no se precisan nuevas dotaciones públicas, conforme al artículo 27 de la LISTA estaríamos ante una Actuación de Mejora Urbana:

Artículo 27. Actuaciones de mejora urbana.

1. *Se consideran actuaciones de mejora urbana, sobre una parcela o conjunto de parcelas, aquellas que, en suelo urbano, tienen por objeto el aumento de edificabilidad, del número de viviendas o el cambio de uso o tipología, cuando precisen nuevas dotaciones públicas, generales o locales, o cuando impliquen un incremento del aprovechamiento urbanístico, que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización.*

Y el artículo 69 de la LISTA, define los Estudios de Ordenación como:

Artículo 69. Los Estudios de Ordenación.

1. *Los Estudios de Ordenación tienen por objeto la delimitación, ordenación detallada y la programación de una actuación de mejora urbana en suelo urbano en el ámbito de un área homogénea. Sus determinaciones se establecerán reglamentariamente.*
(...)

Por tanto, de acuerdo con lo anterior, conforme al artículo 118.3 del Reglamento General de la LISTA, la modificación que se pretende procede tramitarla a través de un Estudio de Ordenación sin delimitación previa.

Por otra parte, conforme a la Disposición final quinta de la LISTA, que modifica entre otros el artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (Ley GICA), se determina en el apartado 40.4.a) que se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 2, en el caso que nos ocupa, se realiza una modificación menor (como una Actuación de Mejora a través de un Estudio de Ordenación), de un instrumento de ordenación urbanística general.

Conforme al artículo 77 de la LISTA, en relación con el indicado artículo 40.4.a) de la ley GICA y el artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, al estar sometida esta modificación a evaluación ambiental estratégica simplificada será preceptiva la aprobación por parte de la Administración competente (Ayuntamiento de Málaga) de un documento de Avance de la misma, en que se describa y justifique el objeto, ámbito de actuación, principales afecciones territoriales, ambientales, sectoriales, los criterios de

ordenación propuestos, así como las distintas alternativas técnica, ambiental y económicamente viables planteadas, lo que constituye el objeto del presente documento.

A.1.3. MARCO URBANÍSTICO DE APLICACIÓN AL PROYECTO.

La Normativa Urbanística que ha servido de referencia al Equipo redactor de este instrumento de planeamiento, ha sido la siguiente:

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA).
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- 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.
- Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía (GICA).
- Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía.
- Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, modificado por Decreto-Ley 26/2021, de 14 de diciembre, por el que se adoptan medidas de simplificación administrativa y mejora de la calidad regulatoria para la reactivación económica en Andalucía.

Málaga, Marzo de 2023.

Fdo.: ÁNGEL ASENJO DÍAZ.
Arquitecto Director.

2. Memoria Informativa.

2. ÍNDICE DE LA MEMORIA INFORMATIVA.

A.2.1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.....	21
A.2.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.....	21
A.2.3. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.....	21
A.2.4. SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS.....	24
A.2.5. SERVIDUMBRES Y AFECCIONES.....	27
B. PLANOS.....	43

A.2. MEMORIA INFORMATIVA.

A.2.1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.

Los terrenos del ámbito SUNC-O-CA.27 "Cortijo Jurado" del Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga, tienen una clara función de completar la ordenación existente en la confluencia de la autovía A-357, la carretera A-7054 y el río Campanillas.

La superficie total de este ámbito, según medición topográfica actualizada, es de **43.569,13 m²**, donde se ubica un edificio con Protección Arquitectónica de Grado I a rehabilitar, denominado Cortijo Jurado.

Estos terrenos se encuentran situados al norte de la autovía A-357, junto al nudo de enlace de la carretera A-7054 con esta autovía y el río Campanillas. Lindan al norte con terrenos de la finca Jurado pertenecientes a los Sistemas Generales SGIT-CA.2 y SGIT-SNU-CA.2, al sur con la autovía A-357, al Este con la carretera A-7054 y al Oeste con el río Campanillas.

A.2.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

La representación de los terrenos correspondientes al ámbito SUNC-O-CA.27 "Cortijo Jurado" la ostenta la entidad SUBA PROYECTOS COMPARTIDOS, S.L. (Suba Homes) con CIF. B93623817 y domicilio en calle Santa Lucía nº2, 1ª planta. 29008 Málaga.

A.2.3. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.

A.2.3.1. Climatológicas del entorno.

- **Temperatura**

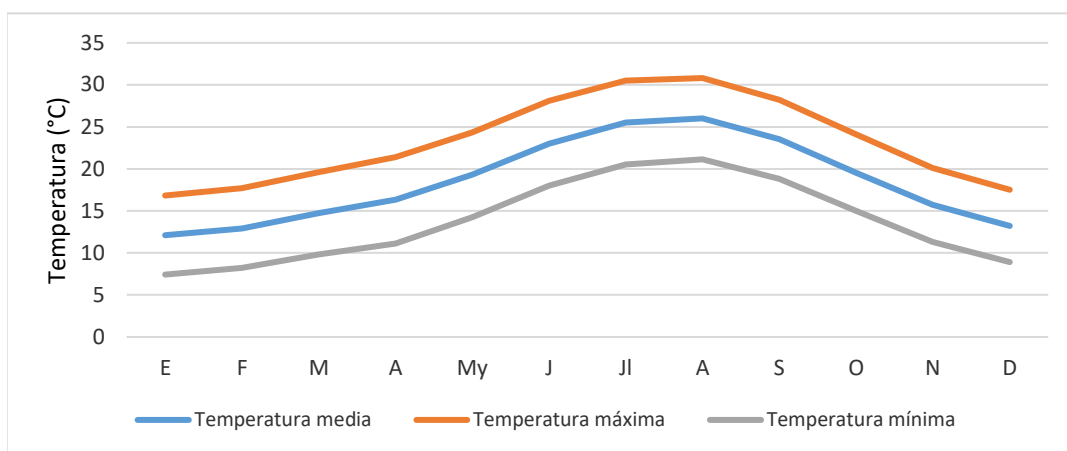


Ilustración 1. Temperaturas de la zona de estudio. Fuente: AEMET

De los valores representados en el gráfico anterior se pueden extraer las siguientes conclusiones: la temperatura media anual es de 18,5°C, oscilando entre los 12,10°C del mes de enero y los 26,00°C del mes de agosto, lo que da lugar a una amplitud térmica anual baja, de 13,90°C.

- **Precipitaciones.**

RÉGIMEN PLUVIOMÉTRICO.

El régimen de precipitaciones está caracterizado por su irregularidad y por el carácter torrencial de las mismas. Los veranos suelen registrar escasas precipitaciones y los meses de invierno son los más lluviosos. Sin embargo, los meses donde se concentra los riesgos de precipitaciones torrenciales son los de finales de verano y comienzos de otoño: septiembre y octubre.

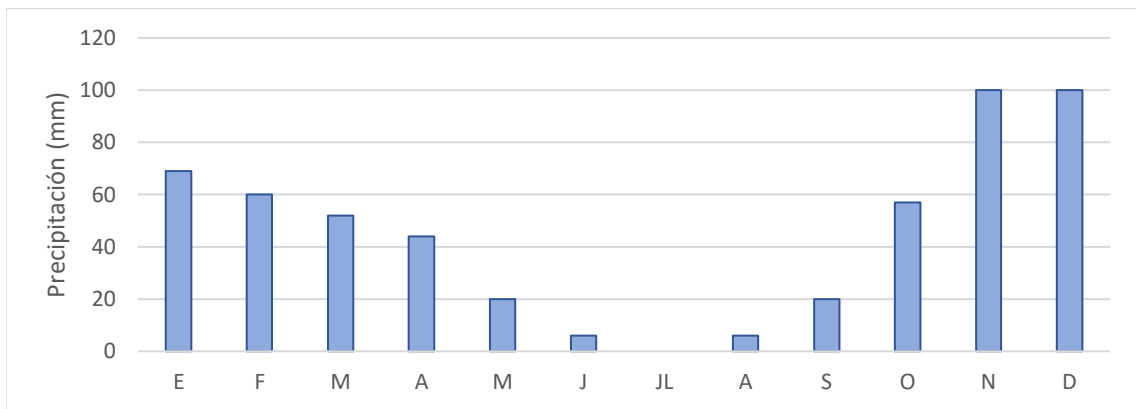


Ilustración 1. Precipitación de la zona de estudio. Fuente: AEMET

A.2.3.2. Vegetación existente.

Se procede a continuación a separar y describir igualmente la vegetación potencial y la real.

VEGETACIÓN POTENCIAL.

En cuanto a la vegetación potencial, se entiende a aquella vegetación que llegaría a establecerse si dejasen de desarrollarse en él todo tipo de actividades humanas. Esta vegetación potencial viene condicionada en primer lugar por el clima, fundamentalmente a través de los regímenes de precipitación y temperaturas, y de manera secundaria por las características del suelo. En cuanto a esto la serie de vegetación que cabría esperar para la zona de estudio es SmQr: Smilaco mauritanicae-Querceto rotundifoliae S. Faciación calcífuga con Cytisus malacitanus.

VEGETACIÓN REAL.

En cuanto a la vegetación real, ésta se encuentra muy trasformada por la actividad antrópica de la zona. Se trata de un área la cual está enmarcada entre las carreteras A-357 y la A-7054, las cuales van a provocar una degradación del entorno muy importante, encontrándose en las zonas adyacentes al área de estudio especies invasoras como pueden ser *Arundo donax* o *Eucalyptus largiflorens*, que están muy presentes sobre todo en la parte más oriental que colinda con la zona del río. Dentro de la parcela, al existir una serie de edificaciones preexistentes, las especies que van a predominar van a ser las herbáceas de poco porte como son especies de *Brachypodium* sp.

Con todo esto, se determina que en la parcela objeto de estudio, la cantidad de especies vegetales naturales que se van a encontrar en ella van a estar muy reducidas.



Ilustración 1. Estado de la vegetación dentro del ámbito de estudio.

A.2.3.3. Hidrología e hidrogeología.

La zona de estudio se localiza dentro de la Cuenca Mediterránea Andaluza.

La hidrología superficial del ámbito de estudio pertenece a las Cuencas Mediterráneas Andaluzas. Ésta se extiende a lo largo de las provincias de Cádiz, Málaga, Granada y Almería; extendiéndose desde los términos municipales de Tarifa y Algeciras hasta la cuenca y desembocadura del Río Almanzora. Su anchura media es de unos 50 km y su longitud de unos 350m, ocupando una superficie de unos 18.327 km². El término municipal de Málaga se extiende en su totalidad por la cuenca Río Guadalhorce.



Ilustración 3. Red hidrográfica.

A.2.4. SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS.

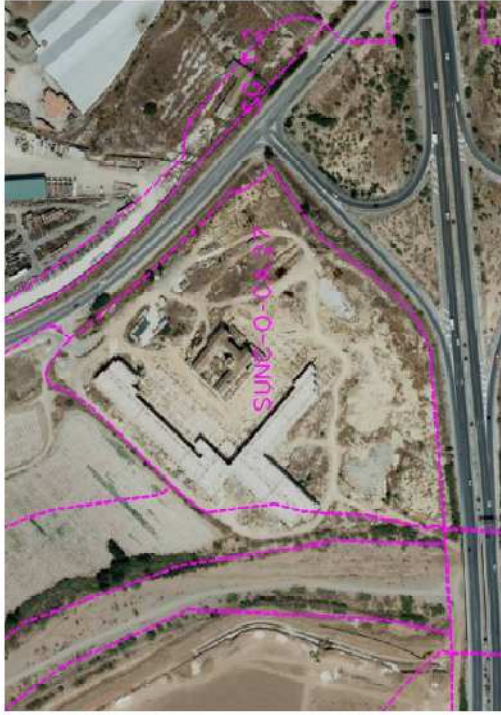
Según determina la disposición transitoria segunda de la LISTA todos los instrumentos de planeamiento general, así como los restantes instrumentos aprobados para su desarrollo y ejecución que estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en el momento de entrada en vigor de esta ley, conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su total cumplimiento o ejecución o su sustitución por algunos de los instrumentos de ordenación de esta ley.

La ficha del PGOU de Málaga establece los objetivos, criterios y directrices vinculantes para la ordenación pormenorizada del sector de suelo urbano no consolidado SUNC-O-CA.27 "Cortijo Jurado" del PGOU de Málaga:

Ambito Reducido

IDENTIFICACION		CA	HOJA	14	SUNC-O-CA.27 "Cortijo Jurado"
ORDENACION ESTRUCTURAL		Vivienda Protegida % Edificabilidad Residencial			
ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA		Aire de Reparto AR-SUNC-O-CA.27			

Identificación y Localización



Ordenación Pormenorizada Potestativa



Aire de Reparto	Superficie (m2)	Sup. con Aire Acondicionado (m2)	Suelo Máximo Acondicionado (m2)	In. Edificabilidad (m2/m2)	Aire Medio Utilizado (m3/m2)	Densidad Vv./ha
AR-SUNC-O-CA.27	42.893,00			0,4461	0,4461	0,4461

OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES

Con la inclusión de este suelo como urbano no consolidado ordenado se pretende dar respuesta urbanística e las actuaciones que se estén desarrollando y que estén amparadas como actuación de utilidad pública e interés social en suelo clasificado como no urbanizable en el plan anterior, que mediante la tramitación de Plan Especial fue aprobado definitivamente el 31 de enero de 2003. Será necesaria la urbanización del ámbito para su cualificación como suelo urbano consolidado.

Las condiciones de ordenación son las siguientes: A) El uso exclusivo será el Habitativo; B) La parcela mínima será de 25.000 m2; C) La ocupación máxima de la edificación será del 24% de la parcela; D) El techo máximo edificable es de 19,098 m2; E) La separación a linderos públicos y privados será de 1,5 m; F) La altura máxima de la edificación será de 10,50 m, y el número máximo de plantas B+2; G) La tipología de la edificación es la basada en los parámetros definidos de la Ciudad Jardín (C); H) Cualquier actuación sobre la parcela, respetará la visión de edificio del Cortijo Jurado, como referente singular del paisaje de la zona.

Entre otras condiciones para la ejecución se acometerá la rehabilitación del edificio del Cortijo Jurado en razón de la protección Arquitectónica de grado 1 que el Catálogo de Edificaciones Protegidas le otorga.

Al ser un suelo afectado por la huella acústica del aeropuerto, no podrá calificarse ni que parcela como residencial, equipamiento educativo o sanitario, dentro de la huella acústica.

Respecto del Dominio Público Hidráulico existe destino oficial del órgano competente del Río Campanillas en la zona de fecha 30 de junio de 1994.

Señal de aplicación el Convenio Urbanístico aprobado el 27 de septiembre de 2002.

ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA

Uso	Sup. de Suelo Edificable (m2)	Superficie de Techo Edificable (m2)	CP Realizado	Aprov. objeto Viviendas	altura Máxima Nº de Plantas	Calificación
HABITATIVO	10.819,00	19.098,00	1,00	19.098,00	10,30 m./B+2	C
ESPACIO LIBRE DE EDIFICACION	31.954,00					
TOTALES:	42.803,00	19.098,00		19.098,00		
Aprovechamiento Subterráneos		Elevados / Diferentes Aprovechamiento - UAS		10% Costin Aprovechamiento - UAS		
Elevados Libres		Educativo		Deportivo		
m2	% Suelo Total	m2	% Suelo Total	m2	% Suelo Total	% Suelo Total
				Totales	m2	
				Diferencias		
				Varios		

PLAZO DE EJECUCION
Señal de licencia: Cuello años desde la aprobación definitiva del PGOU.

PLAZO DE INICIO Y TERMINACION DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS

OTRAS DETERMINACIONES

CONDICIONES DE PROGRAMACION

CARGAS COMPLEMENTARIAS

CONDICIONES DE GESTION Y AFEECIONES

DESARROLLO Y GESTION	CONDICIONES PARA LA ORDENACION: AFEECIONES PRINCIPALES
INSTRUMENTO DE DESARROLLO:	ARQUEOLOGICA: --- CABESTRALES: A-357, A-7054 AERONAUTICA: --- COSTALES: ---
UNIDAD DE EJECUCION:	IMPACTO: Impacto Nostrado
EJECUCION:	AMBIENTAL: Ver art. 9.1.20 a 9.1.22 del RGOU Río Campanillas

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA, MALAGA

El uso exclusivo del Sector es el hotelero. El artículo 12.13.3 del PGOU regula las condiciones de este uso:

1. Uso pormenorizado.

Hospedaje.

2. Usos compatibles.

Comercio, Recreativo, Hostelería, Terciario de Oficinas dedicado a la actividad congresual, equipamientos cultural y deportivo. Todos ellos ligados inseparablemente al uso pormenorizado, y hasta un 10 del techo construido.

3. Usos alternativos.

No se disponen usos alternativos para esta calificación.

Para el desarrollo del ámbito no está prevista la tramitación de ningún instrumento de planeamiento, ni de gestión urbanística. Únicamente será necesaria la urbanización del ámbito para su calificación como suelo urbano consolidado.

Tiene como afecciones principales:

- Carreteras: A-357 y A-7054.
- Aeronáuticas.
- Hidráulica: Río Campanillas. Respecto del Dominio Público Hidráulico existe deslinde oficial del órgano competente del río Campanillas en la zona de fecha 30 de junio de 1994.
- Ambiental: Impacto ambiental moderado. El artículo 9.3.20 prevé las medidas para corregir los efectos del impacto derivado de la actuación mediante la aplicación de las oportunas medidas correctoras. El artículo 9.3.22 describe la valoración ambiental realizada para cada sector de crecimiento.

Según la ficha urbanística del PGOU, la superficie del Sector es de 42.803,00 m², si bien, como hemos indicado con anterioridad, según medición topográfica actualizada, la superficie del ámbito es de 43.569,13 m², con un índice de Edificabilidad de 0,4461 m²t/m²s y un Aprovechamiento Medio de 0,4461 UA/m²s.

A.2.5. SERVIDUMBRES Y AFECCIONES.

Sobre estos terrenos recaen las siguientes limitaciones:

- Limitaciones derivadas de Servidumbres Aeronáuticas.

Este sector se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Málaga, permitiendo una altura máxima de 45 m-55 m respecto al nivel del mar en esta zona, siendo la cota de la rasante natural del terreno objeto de ordenación del orden 50,00m-70,00m.

Además, estos terrenos se encuentran afectados por la huella acústica del aeropuerto de Málaga, lo que no permite el desarrollo de usos residenciales, equipamiento educativo o sanitario dentro de la misma.

Adjuntamos plano *I.6. AFECCIONES Y PROTECCIONES*. -, donde se pueden ver estas afecciones.

- Zonas de afección del Dominio Público Hidráulico del Río Campanillas.

El ámbito SUNC-O-CA.27 "Cortijo Jurado" linda al Oeste con el Río Campanillas, estando afectado por su zona inundable en su extremo suroeste, según mapas de peligrosidad y riesgo de inundación en la demarcación hidrográfica de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas, lo que queda reflejado en el plano *I.6. AFECCIONES Y PROTECCIONES* del presente documento.

- Edificaciones protegidas.

En el ámbito SUNC-O-CA.27 "Cortijo Jurado" se encuentra ubicada una edificación denominada Cortijo Jurado que conforme al Catálogo de edificaciones protegidas del PGOU de Málaga, cuenta con protección Arquitectónica-I.

- Afecciones de carreteras.

En el ámbito SUNC-O-CA.27 "Cortijo Jurado" es colindante con la carretera A-7054 y la autovía A-357, por lo que resultan de aplicación las determinaciones contenidas en el artículo 60 del Decreto-Ley 26/2021, de 14 de diciembre, por el que se adoptan medidas de simplificación administrativa y mejora de la calidad regulatoria para la reactivación económica en Andalucía, que modifica el apartado 1 del artículo 56 de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, que queda redactado de la siguiente manera:

Dos. Se modifica el apartado 1 del artículo 56, que queda redactado del siguiente modo:

«1. La zona de no edificación de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por las aristas exteriores de la calzada y exteriormente por dos líneas paralelas a las citadas aristas y a una distancia de cincuenta metros en las vías de gran capacidad y de veinticinco metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.»

Esta zona de no edificación queda grafiada en el plano *I.6. AFECCIONES Y PROTECCIONES* del presente documento.

Málaga, Marzo de 2023.

Fdo.: ÁNGEL ASENJO DÍAZ.
Arquitecto Director.

3. Memoria de Ordenación.

3. ÍNDICE DE LA MEMORIA DE ORDENACIÓN.

A.3.1. OBJETO DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.....	31
A.3.2. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.	32
A.3.3. CUADRO COMPARATIVO DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS EXISTENTES Y PROPUESTOS.....	36

A.3. MEMORIA DE ORDENACIÓN.

A.3.1. OBJETO DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

El objeto del presente Estudio de Ordenación es cambiar el Uso Hotelero asignado de forma exclusiva al ámbito de actuación SUNC-O-CA.27 "Cortijo Jurado" por el de Uso Productivo/Empresarial (Terciario de oficinas) y sus compatibles y alternativos, incorporando entre los compatibles el uso Hotelero, con objeto de dar respuesta a una demanda real de las actividades que este uso empresarial engloba.

Por otra parte, y con objeto de dar cabida a la edificabilidad máxima permitida para este ámbito se incrementa en este documento el parámetro de ocupación máxima que pasa a ser del 30%, correspondiente a la ocupación máxima permitida por el Plan Especial aprobado con fecha 31.01.2003.

Y esto se realiza desde la consideración de que nos encontramos con unos terrenos cuyo instrumento de ordenación detallada fue aprobado definitivamente con fecha 31.01.2003 mediante un Plan Especial como actuación de Utilidad Pública e Interés Social en suelo entonces clasificado como no urbanizable.

Posteriormente, con fecha 20.01.2011 fue aprobado el PGOU de Málaga vigente no encontrándose en ese momento ejecutadas las obras de urbanización del ámbito, motivo por el cual éste fue clasificado como Suelo Urbano No Consolidado. Sin embargo, las obras de edificación habían comenzado, pero aún no estaban concluidas.

Actualmente, este ámbito se encuentra en la misma situación, pues no han sido ejecutadas las obras de urbanización y las de edificación quedaron paralizadas hace más de una década, lo que hace plantearse un cambio de uso más adecuado a las demandas actuales que posibilite la viabilidad del desarrollo de estos terrenos.

Esta modificación se realiza con la finalidad de dar respuestas alternativas a las nuevas demandas de actividades que actualmente pueden llevarse a cabo en estos terrenos tras haber transcurrido varios años desde la aprobación definitiva del Plan Especial y del PGOU de Málaga, periodo en el que la sociedad y sus necesidades se han transformado considerablemente.

Para alcanzar el objetivo planteado, se realiza un análisis no sólo de la situación urbanística de los terrenos sino de su relación con el entorno próximo, las conexiones e infraestructuras existentes, así como las afecciones que recaen sobre los mismos, como factores que influyen en la modificación planteada.

Por último, cabe indicar que la modificación se plantea de forma que tenga la menor incidencia posible en el planeamiento aprobado cuyas determinaciones quedan recogidas en la ficha urbanística del PGOU de Málaga para estos terrenos, refiriéndonos exclusivamente al cambio de uso que se propone, el incremento de la ocupación máxima

para poder materializar la edificabilidad asignada a estos terrenos y los ajustes o matizaciones que se puedan derivar del mismo.

A.3.2. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.

Como ya se ha comentado con anterioridad, se plantea el presente Estudio de Ordenación, que tiene como objeto la modificación del uso hotelero exclusivo asignado a este ámbito para asignarle el Uso Productivo/Empresarial (Terciario de oficinas/PROD-5) y sus usos compatibles y alternativos, incorporando entre sus compatibles el uso hotelero, con lo que se da respuesta a las demandas actuales y se posibilita el desarrollo de estos terrenos de forma más adecuada.

Este cambio se realiza manteniendo el resto de las características urbanísticas asignadas a este ámbito de planeamiento por el PGOU de Málaga, a excepción del parámetro de ocupación máxima que se incrementa, como hemos comentado anteriormente.

A.3.2.1. Condiciones de ordenación.

Las determinaciones urbanísticas de aplicación a este ámbito que se proponen y que constituyen el contenido de este Estudio de Ordenación son las siguientes:

A. Usos.

- El uso asignado a este ámbito es el Productivo Empresarial (Terciario Oficinas).
- Usos Compatibles: Según artículo 12.11.3 del PGOU y Hotelero.
- Usos Alternativos: Según artículo 12.11.3 del PGOU.

B. Parcela mínima.

La superficie de parcela mínima es coincidente con la superficie del ámbito SUNC-O-CA.27 "Cortijo Jurado", es decir, **43.569,13 m²**.

C. Ocupación máxima.

La ocupación máxima de la edificación será del **30%**.

Con objeto de dar cabida a las plazas de aparcamiento requeridas por el artº 6.7.4 del PGOU de Málaga de 1 plaza/50 m² y a otros usos complementarios, la huella de sótano podrá ocupar parte de la zona verde privada cumpliendo con la separación a linderos públicos.

D. Techo máximo edificable.

El techo edificable máximo asignado a esta parcela es de **19.098 m²t**.

E. Separación a linderos.

La separación a linderos públicos y privados será de **15,00 m.**

F. Altura máxima.

La altura máxima de la edificación será de 10,50 m y el número máximo de plantas será **PB+2.**

G. Tipología de la edificación.

La tipología de la edificación es la basada en los parámetros definidores de la Ciudad Jardín (CJ).

H. Protección de las visuales.

Cualquier actuación sobre la parcela, respetará la visión del edificio del Cortijo Jurado, como referente singular del paisaje de la zona en razón de la protección Arquitectónica de Grado 1 que el Catálogo de Edificaciones Protegidas le otorga. La cubierta de las nuevas edificaciones no podrá sobrepasar la rasante de la plataforma en que se ubica el edificio protegido.

I. Otras condiciones.

Para la ejecución se acometerá la rehabilitación del edificio del Cortijo Jurado en razón de la protección Arquitectónica de grado 1 que el Catálogo de Edificaciones Protegidas le otorga.

Será de aplicación el Convenio Urbanístico aprobado el 27 de septiembre de 2002.

A.3.2.2. Propuesta de ordenación.

La ordenación que se propone en el presente documento se plantea de forma orientativa, realizándose conforme a las condiciones establecidas en el apartado anterior en la que se contemplan los siguientes aspectos:

- Se define el área edificable de la parcela excluyendo la posibilidad de construir en las zonas más visibles desde las vías rodadas. Para ello se delimitan dos áreas de movimiento:
 - Una sobre rasante, delimitada de forma que se permitan las principales vistas del edificio dejando libre de edificación la zona delantera del mismo, correspondiente a la zona Sur-Sureste de la parcela, respetando las distancias a linderos públicos, así como las servidumbres de carreteras y evitando la zona inundable del río Campanillas. El resto de la parcela se destina a zona verde privada.

- Otra bajo rasante, que ocupa parte del subsuelo de la edificación de nueva planta que se desarrolle y de la zona verde privada, para destinarla a aparcamientos, con objeto de dar cumplimiento a la dotación de 1 plaza/50 m² exigida por el artículo 6.7.4. del PGOU de Málaga, y a otros usos complementarios. La edificación bajo rasante debe cumplir con la separación a linderos públicos y las servidumbres de carreteras, evitando la zona inundable del río Campanillas.
- En cuanto a las alturas de la edificación se plantea un altura máxima de PB+2 en todas las edificaciones de manera que, en ningún caso, la cota de cubierta debe superar la cota de la plataforma del edificio protegido (+35,00 m).
- Se evita adosar la nueva edificación al edificio protegido en todo su perímetro, planteando un patio interior que puede ser atravesado para permitir las conexiones entre edificios y donde estarán ubicados los núcleos de comunicación vertical de acceso a los mismos.

Se aportan las siguientes perspectivas desde las vías rodadas en las que puede apreciarse los aspectos de la ordenación propuestos:



Imagen 1: Vista desde A-357 sentido Málaga



Imagen 2: Vista frontal



Imagen 3: Vista desde A 357 sentido Cártama.

A.3.3. CUADRO COMPARATIVO DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS EXISTENTES Y PROPUESTOS.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	PGOU VIGENTE	ESTUDIO DE ORDENACIÓN MARZO 2023
Uso:	Hotelero	Productivo Empresarial (Prod-5)
Superficie:	42.803,00 m ² s	43.569,13 m ² s (*)
Índice de edificabilidad:	0,4461 mt/m ² s	0,4461 mt/m ² s
Aprov. Medio	0,4461 UA/m ² s	0,4461 UA/m ² s
Objetivos, criterios y directrices vinculantes:		
A) Uso:	Hotelero (Exclusivo)	Productivo Empresarial (Terciario Oficinas)
B) Usos compatibles:	---	- Según artº 12.11.3 PGOU - Hotelero
C) Usos alternativos:	---	- Según artº 12.11.3 PGOU
D) Parcela mínima:	25.000,00 m ² s	43.569,13 m ² s
E) Ocupación máxima:	24%	30%
F) Techo máximo edificable:	19.098,00 m ² t	19.098,00 m ² t
G) Separación linderos públicos y privados:	15 m	15 m
H) Altura máxima de la edificación:	10,50 m	10,50 m
I) Tipología Edificatoria:	CJ	CJ
J) Cualquier actuación sobre la parcela, respetará la visión del edificio del Cortijo Jurado, como referente singular del paisaje de la zona.		
ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA	PGOU VIGENTE	ESTUDIO DE ORDENACIÓN MARZO 2023
Usos	Hotelero	Productivo 5
Área de movimiento:	10.849,00 m ² s	17.607,41 m ² s
Techo Edificable:	19.098,00 m ² t	19.098,00 m ² t
Aprovechamiento:	19.098,00 uas	19.098,00 uas
Altura máx./Nº plantas:	10,50 m/ PB+2	10,50 m/ PB+2
Calificación:	CJ	CJ
Zona Verde Privada:	31.954,00 m ² s	25.961,72 m ² s
Dotaciones	---	---

(*) Medición topográfica actualizada.

Como puede observarse se mantienen inalterados los objetivos, criterios y directrices de la ordenación Pormenorizada Preceptiva recogidos en la ficha urbanística del ámbito SUNC-O-CA.27 "Cortijo Jurado", ajustando el parámetro de ocupación máxima de la edificación que se incrementa hasta un 30% como se ha indicado con anterioridad.

Málaga, Marzo de 2023.

Fdo.: ÁNGEL ASENJO DÍAZ.
Arquitecto Director.

4. Estudio de Alternativas.

4. ÍNDICE DE ESTUDIO DE ALTERNATIVAS.

A.4.1. ALTERNATIVA 0.....	39
A.4.2. ALTERNATIVA 1.....	40
A.4.3. ALTERNATIVA 2.....	40
A.4.4. JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA ESCOGIDA.....	42

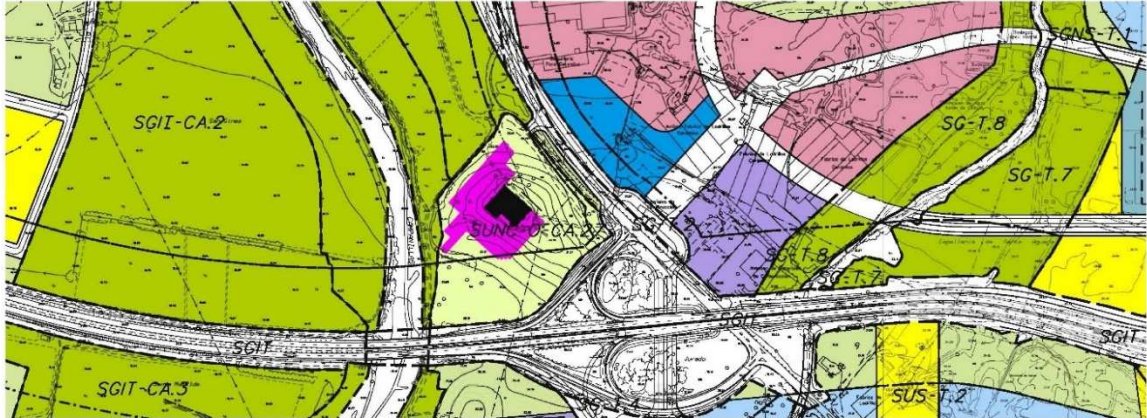
A.4. ESTUDIO DE ALTERNATIVAS.

A.4.1. ALTERNATIVA 0.

No se realiza ningún tipo de actuación y permanece como está en la actualidad. Esta alternativa, consistente en mantener las condiciones urbanísticas fijadas por el PGOU vigente para este ámbito, manteniendo el uso exclusivo hotelero en el cual los impactos serían cero o permanecerían aquellos ya presentes por las actividades preexistentes ya que la situación se mantiene como hasta ahora.

Sin embargo, al mantener las condiciones actuales se acusa la repercusión sobre el medio socioeconómico, limitando el crecimiento de la economía del municipio y el empleo, pues la actividad de estos terrenos lleva paralizada más de una década y no se prevé que se reanude, pues no existe una demanda y una necesidad real de desarrollo de los usos planteados.

Además, parte del desarrollo urbanístico de este ámbito es la rehabilitación del edificio del Cortijo Jurado por razón de su protección Arquitectónica de grado 1, así como el ajardinamiento y la ordenación de su entorno, lo que de no llevarse a cabo contribuirá al deterioro del edificio y del paisaje de un enclave que es referente singular en la zona.



Alternativa 0. Se mantiene el uso exclusivo Hotelero según PGOU.

Por ello, se procede al estudio de las alternativas que contribuirían a la viabilidad del desarrollo urbanístico de este suelo.

Para analizar las diferentes alternativas, partimos de la base de que al estar estos terrenos afectados por la huella acústica del aeropuerto de Málaga no podrá calificarse ninguna parcela como residencial, equipamiento educativo o sanitario, dentro de esta huella acústica.

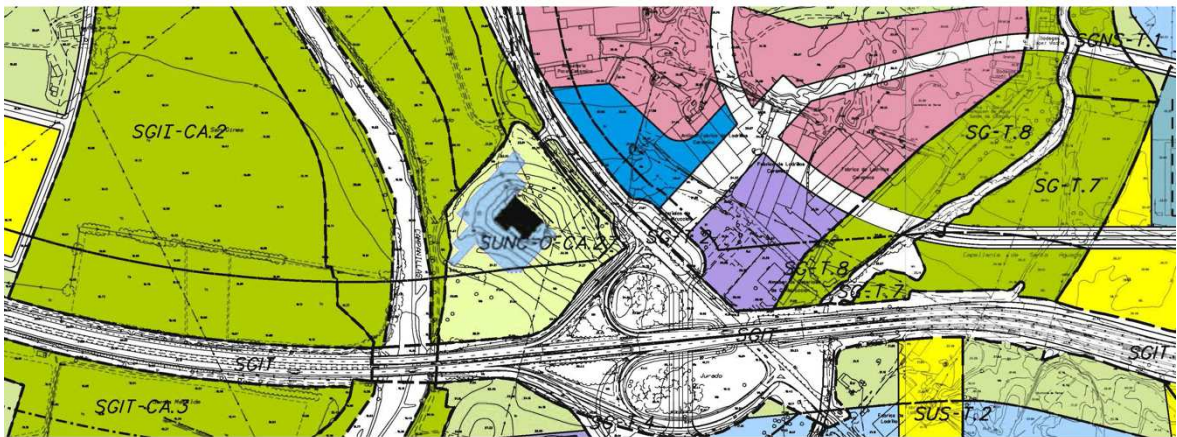
Por tanto, analizamos otras posibles alternativas de uso que técnicamente pueden ser viables para dar respuesta a nuevas demandas de desarrollo.

A.4.2. ALTERNATIVA 1.

El ámbito SUNC-O-CA.27 "Cortijo Jurado" del PGOU de Málaga se encuentra ubicado en un enclave estratégico para albergar actividades de carácter productivo, debido a su proximidad a importantes vías de comunicación que facilitan su acceso.

Se plantea como Alternativa 1 cambiar el uso previsto por el PGOU de Uso Hotelero Exclusivo a uso Productivo Industrial (A.1) que por ejemplo podría estar vinculado a actividades agroalimentarias debido a de su proximidad a la Vega del Guadalhorce e importantes centros de distribución de mercancías.

Otros usos productivos logísticos del tipo que se están desarrollando en la zona y usos especiales requieren unas condiciones y unas dimensiones que estos terrenos no pueden ofrecer por las limitaciones espaciales derivadas de las servidumbres de carreteras, así como la existencia de un edificio protegido que se debe mantener y rehabilitar.



Alternativa 1. Cambio de uso exclusivo Hotelero a Productivo Industrial

A.4.3. ALTERNATIVA 2.

Si bien la Alternativa 1 podría resultar técnicamente viable para el desarrollo de estos terrenos manteniendo los parámetros fijados en la ficha urbanística, se propone como Alternativa 2 destinar estos terrenos a Uso Productivo/Empresarial (Terciario de oficinas) que, conforme a lo recogido en el PGOU de Málaga, ofrece las siguientes posibilidades:

- Usos pormenorizados:
 - Empresariales
- Usos compatibles:
 - Usos industriales, Logísticos.
 - Hostelería, solamente en planta baja y sujetos a las condiciones de control ambiental establecidas.

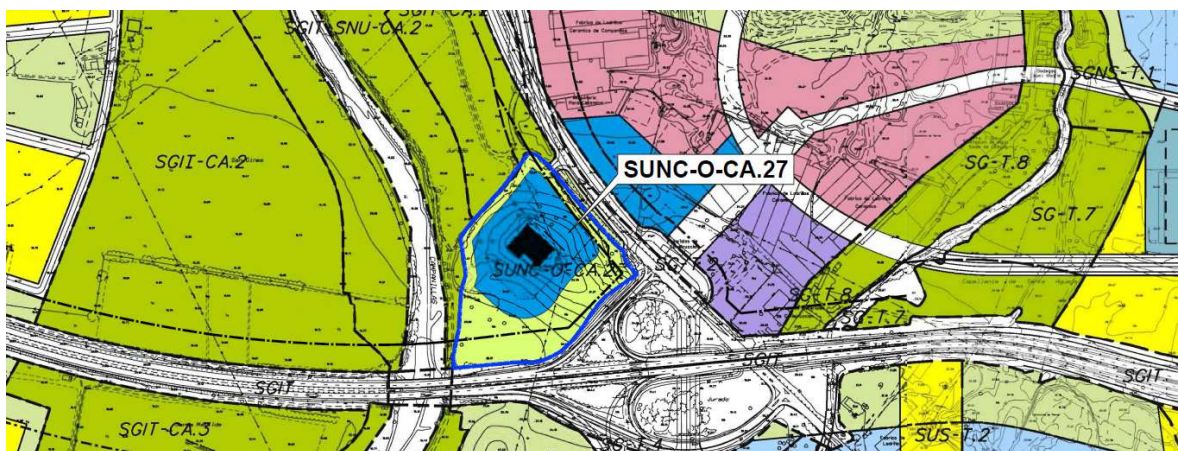
- Comercio minorista con las condiciones de los apartados 7 y 9 del artículo 12.11.3 del PGOU.
- Aparcamientos.
- Usos alternativos:
 - Equipamiento comunitario cumpliendo las condiciones del artículo 6.5.1 del Título IV (excepto cementerios, tanatorios y crematorios).
 - Hostelería.
 - Comercio minorista con las condiciones de los apartados 8 y 9 del artículo 12.11.3 del PGOU.
 - Edificio de Aparcamientos.
 - Infraestructuras urbanas.

En esta alternativa proponemos como uso compatible, además de los ya señalados, el uso Hotelero, con objeto de ofrecer mayor flexibilidad al desarrollo edificatorio como complemento de los usos empresariales que se plantean.

Esta alternativa se propone desde la perspectiva de que la oferta de usos empresariales en los alrededores de estos terrenos es muy escasa, cuando es un uso que en un entorno logístico se plantea para prestar servicio al mismo.

La disposición de usos empresariales se adapta mejor a la cambiante situación actual que permite una regulación más flexible que diversifica las opciones, pudiendo albergar un mismo edificio uno o varios de los usos permitidos.

La ubicación privilegiada de estos terrenos, muy próxima a la Universidad y al Parque Tecnológico de Andalucía con los que se pueden generar sinergias, la hace idónea para la creación de una buena oferta de oficinas, espacios coworking, ocio, restauración y comercial que dé respuesta a nuevas necesidades de la población.



Alternativa 2. Cambio de uso exclusivo Hotelero a Productivo Empresarial (Terciario de Oficinas)

A.4.4. JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA ESCOGIDA.

Por todo lo expuesto anteriormente, se elige la Alternativa 2 como la más adecuada conforme a los objetivos propuestos pues, desde el punto de vista funcional, es la que mejor se adapta a la actual situación económico-social y a las necesidades reales de la población, dentro de las limitaciones de uso que impone la huella acústica del aeropuerto de Málaga.

Si bien, la solución propuesta en la Alternativa 1 es técnicamente viable, entendemos que ofrece una respuesta más restringida, por las limitaciones físicas, pues la ocupación de la edificación es limitada, por encontrarse en los terrenos una edificación protegida que debe mantenerse y rehabilitarse que puede tener peor encaje en usos productivos industriales y logísticos y por estar rodeada esta ubicación de suelos calificados con estos usos que resultan más adecuados para implantar estas actividades.

Sin embargo, la Alternativa 2 ofrece una mayor flexibilidad de usos, más adecuada a la situación de estos terrenos donde el edificio existente protegido puede ser adaptado para albergar el uso empresarial y sus compatibles y alternativos, lo que ofrece mayor flexibilidad y unas posibilidades de desarrollo más amplias que contribuyen a evitar posteriores modificaciones del planeamiento.

Málaga, Marzo de 2023.

Fdo.: ÁNGEL ASENJO DÍAZ.
Arquitecto Director.

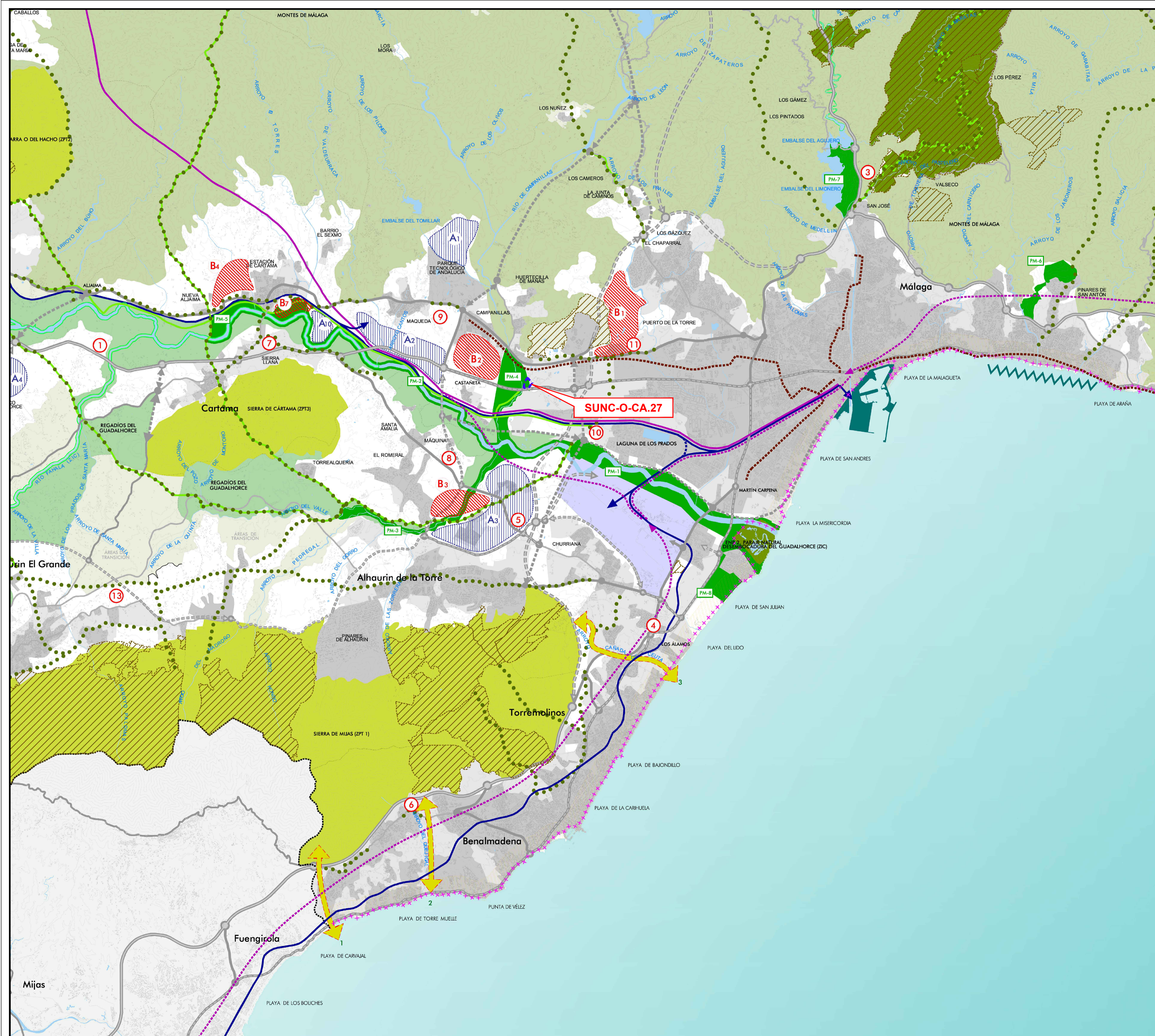
B. Planos.

ÍNDICE DE PLANOS.

I.- PLANOS DE INFORMACIÓN	ESCALA
I.1. SITUACIÓN GENERAL Y EN EL PGOU DE MÁLAGA	1/10.000
	1/5.000
I.2. SITUACIÓN EN EL P.O.T. DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE MÁLAGA.	1/50.000
I.3. TOPOGRAFÍA ACTUAL Y DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.	1/600
I.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	1/600
I.5. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	1/600
I.6. AFECCIONES Y PROTECCIONES	1/600
P.- PLANOS DE ORDENACIÓN.	
P.1. PLANO DE CALIFICACIÓN, USOS Y SISTEMAS DEL PGOU DE MÁLAGA MODIFICADO	1/5.000
P.2. DETALLE DEL PLANO P.1. CALIFICACIÓN, USOS Y SISTEMAS DEL PGOU DE MÁLAGA MODIFICADO.	1/600
P.3. DELIMITACIÓN ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN BAJO RASANTE.	1/600
P.4. DELIMITACIÓN ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN SOBRE RASANTE.	1/600
P.5. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES BAJO RASANTE	1/600
P.6. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES SOBRE RASANTE	1/600
P.7. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES. SECCIONES ESQUEMÁTICAS	1/600

Málaga, Marzo de 2023.

Fdo.: ÁNGEL ASENJO DÍAZ.
Arquitecto Director.



- BNP 3. PARQUE NATURAL DESPLAZADO DE LOS GATANES (ZIC)**
- NI ESPACIOS PROTEGIDOS EN LA RED NATURAL 2000(ZIC): SIERRA DE ALCAPIRÁN Y AGUAS VIVAS, GUADALUPE, SIERRA DE SAN PEDRO, SIERRA DE SAN JUAN, SIERRA DE SAN VICENTE, SIERRA DE SAN VICENTE, SIERRA DE SAN VICENTE
 - NI MONTES DE DOMINIO PÚBLICO
 - NI DOMINIO PÚBLICO HÍDRICO: CAUCES Y SÁNDICES
 - NI DOMINIO PÚBLICO AMBIENTE TERRESTRE
 - NI RED DE VÍAS VERDE
 - NI VÍAS VERDE
- ZONAS DE PROTECCIÓN TERRITORIAL:**
- NI ASPECTOS TERRITORIALES Y DE FUENTE CARÁCTER DEL RÍO GUADALHORCE
 - NI SIERRA DE AGUAS
 - NI SIERRA DE PIÑARÓ DEL HACHO
 - NI SIERRA DE CARTAMA
 - NI SIERRA BLANCA - SIERRA CARANCHA - ALPIJATA
 - NI SIERRA DE AGUAS
 - NI FUENTE CARÁCTER DEL RÍO GUADALHORCE
 - NI MONTES DE MÁLAGA
 - NI REGADÍOS DEL GUADALHORCE
 - NI ÁREAS DE TRANSICIÓN
- ÁREAS DE OPORTUNIDAD PARA EL REEQUILIBRIO FUNCIONAL DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE MÁLAGA**
- A. DE CONTENIDO PRODUCTIVO**
- A.1. AMPLIACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO DE ANDALUCÍA
 - A.2. ZONA PRODUCTIVA LOGÍSTICA Y DISTRIBUCIÓN
 - A.3. ZONA PRODUCTIVA ASOCIADA AL AEROPUERTO DE MÁLAGA
 - A.4. PARQUE DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS ASOCIADAS PREFERENTEMENTE A LA PRODUCCIÓN Y TRANSFORMACIÓN AGROALIMENTARIA
 - A.5. PARQUE DE ACTIVIDADES EMPRESARIALES DEL INTERIOR DE LA AGLOMERACIÓN
 - A.6. PARQUE PARA ACTIVIDADES TERCIARIAS Y EMPRESARIALES DE INTERRELACION CON LA COSTA DEL SUELO OCCIDENTAL
 - A.7. PARQUE DE LA CONSTRUCCIÓN DE ZAJA
 - A.8. PARQUE DE ACTIVIDADES EMPRESARIALES DEL RINCON DE LA VICTORIA
 - A.9. PARQUE DE LA PIEDRA
 - A.10. COMPLEJO INDUSTRIAL CÁRNICOS DE LA CAPLEJANA
- B. DE CONTENIDO RESIDENCIAL**
- B.1. SOLIVA NOROCCIDENTAL - LAGUNA DE CUERPOS
 - B.2. VÍAS DEL GUADALHORCE - CAMPANILLAS
 - B.3. VÍAS DEL GUADALHORCE - PUERTO DE LA TORRE
 - B.4. NUEVA ALJAMA
 - B.5. COSTA DEL RÍO
 - B.6. MONTES SIERRA GORDA
 - B.7. ESTACIÓN DE CARTAMA
- C. DE DINAMIZACIÓN TURÍSTICA DEL INTERIOR DE LA AGLOMERACIÓN**
- C.1. TOTILAN
 - C.2. ALHORA
 - C.3. CALABRUEGA
 - C.4. ALORA
 - C.5. BENCABALLER (RINCON DE LA VICTORIA)
 - C.6. PUEBLA DE SAN VICENTE
- EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE CARÁCTER METROPOLITANO**
- A. CORREDOR LITORAL**
- ITINERARIOS RECREATIVOS
 - CORREDORES SIERRA-LITORAL
 - 1. BENALEDRIÑA OCCIDENTAL-SIERRA DE MIJAS
 - 2. BENALEDRIÑA TORREQUEJADA-SIERRA DE MIJAS
 - 3. ARROYO CANADA DE ESTIA
 - 4. ARROYO DE CAMPANILLA
 - 5. ARROYO DE BENALEDRIÑA
 - 6. ARROYO SAN JUAN
 - VÍAS DE CARÁCTER RECREATIVO
- C. LOS PARQUES METROPOLITANOS:**
- PM-1. PARQUE DESHIDRATADORA DEL GUADALHORCE
 - PM-2. PARQUE FLUVIAL CENTRAL DEL RÍO GUADALHORCE
 - PM-3. PARQUE FLUVIAL ASOCIADO AL ARROYO DEL VALLE
 - PM-4. PARQUE ASOCIADO AL RÍO CAMPANILLAS
 - PM-5. PARQUE GUADALHORCE - NUEVA ALJAMA
 - PM-6. PARQUE DEL MONTES DE SAN VICENTE
 - PM-7. PARQUE DE LA CONCEPCIÓN
 - PM-8. PARQUE DE BENALEDRIÑA
- EL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS DE CARÁCTER METROPOLITANO**
- NI ÁMBITOS PREFERENTES PARA LA UBICACIÓN DE EQUIPAMIENTOS METROPOLITANOS:**
- EO 1. EQUIPAMIENTO SANITARIO DEL VALLE DEL GUADALHORCE
 - EO 2. LA PARRA-INTERCAMBIADOR ARROYO TOTILAN
 - EO 3. EQUIPAMIENTO DE CARÁCTER AMBIENTAL MONTES DE MÁLAGA
 - EO 4. PARQUE DE INTERRELACION DEL TRANSPORTE Y LA OTRA PARQUE - CAMPAÑON DE BENTRE
 - EO 5. EQUIPAMIENTO ZONA PRODUCTIVA AEROPUERTO, USAS O CA - DISTRIBUIDOR OESTE-PARQUE TECNOLÓGICO
 - EO 6. EQUIPAMIENTO VINCULADO A LA A-7
 - EO 7. EQUIPAMIENTO COMPLEMENTARIO AL PARQUE FLUVIAL GUADALHORCE-NUEVA ALJAMA
 - EO 8. EQUIPAMIENTO COMPLEMENTARIO AL PARQUE CENTRAL DEL GUADALHORCE
 - EO 9. EQUIPAMIENTO CENTRAL DE LA AGLOMERACIÓN
 - EO 10. EQUIPAMIENTO USADO AL PARQUE DEL DISTRIBUIDOR OESTE METROPOLITANO
 - EO 11. EQUIPAMIENTO ZONA DE SOLIVA NOROCCIDENTAL DE CUERPOS
 - EO 12. EQUIPAMIENTO DE RINCON DE LA VICTORIA
 - EO 13. EQUIPAMIENTO USADO A LA PARRA OCA RESERVA DEL "RÍO DE LOS ALHORNES" (I-3)
 - EO 14. EQUIPAMIENTO DE CARÁCTER AMBIENTAL Y TURÍSTICO ALORA
 - EO 15. EQUIPAMIENTO DE CARÁCTER AMBIENTAL Y TURÍSTICO TOTILAN
 - EO 16. EQUIPAMIENTO DE CARÁCTER AMBIENTAL Y TURÍSTICO ALAMOGA
 - EO 17. EQUIPAMIENTO DE CARÁCTER ARQUEOLÓGICO Y TURÍSTICO DE PINA CARBERA (CALABRUEGA)
- EL SISTEMA DE TRANSPORTE Y COMUNICACIONES**
- A. RED FERROVIARIA:**
- CONEXIONES EXTERIORES ALTA PRESTACIONES: EXISTENTE (línea sólida), PROPUESTA (línea punteada)
 - CONEXIONES DE CERCANÍAS: EXISTENTE (línea sólida), PROPUESTA (línea punteada)
 - CONEXIONES CON EL RINCON DE LA VICTORIA, CON LA LÍNEA DE INTERRELACION DEL AEROPUERTO INTERNACIONAL DE MÁLAGA Y CON LA ZONA LOGÍSTICA ASOCIADA AL PUERTO DE MÁLAGA
- B. RED DE METRO Y TRANVÍAS:**
- EXISTENTE (línea sólida), PROPUESTA (línea punteada)
- C. RED VIARIA:**
- CONEXIONES BARRIORES: EXISTENTE (línea sólida), PROPUESTA (línea punteada)
 - CONEXIONES METROPOLITANAS: EXISTENTE (línea sólida), PROPUESTA (línea punteada)
 - CONEXIONES DE RANGLO LOCAL: EXISTENTE (línea sólida), PROPUESTA (línea punteada)
- D. AEROPUERTO INTERNACIONAL DE MÁLAGA:**
- EXISTENTE (línea sólida), PROPUESTA (línea punteada)
- E. PUERTO DE MÁLAGA:**
- ÁMBITO PREFERENTE PARA LA IMPLANTACIÓN DE INSTALACIONES NAÚTICO-DEPORTIVAS (línea punteada)

LEYENDA

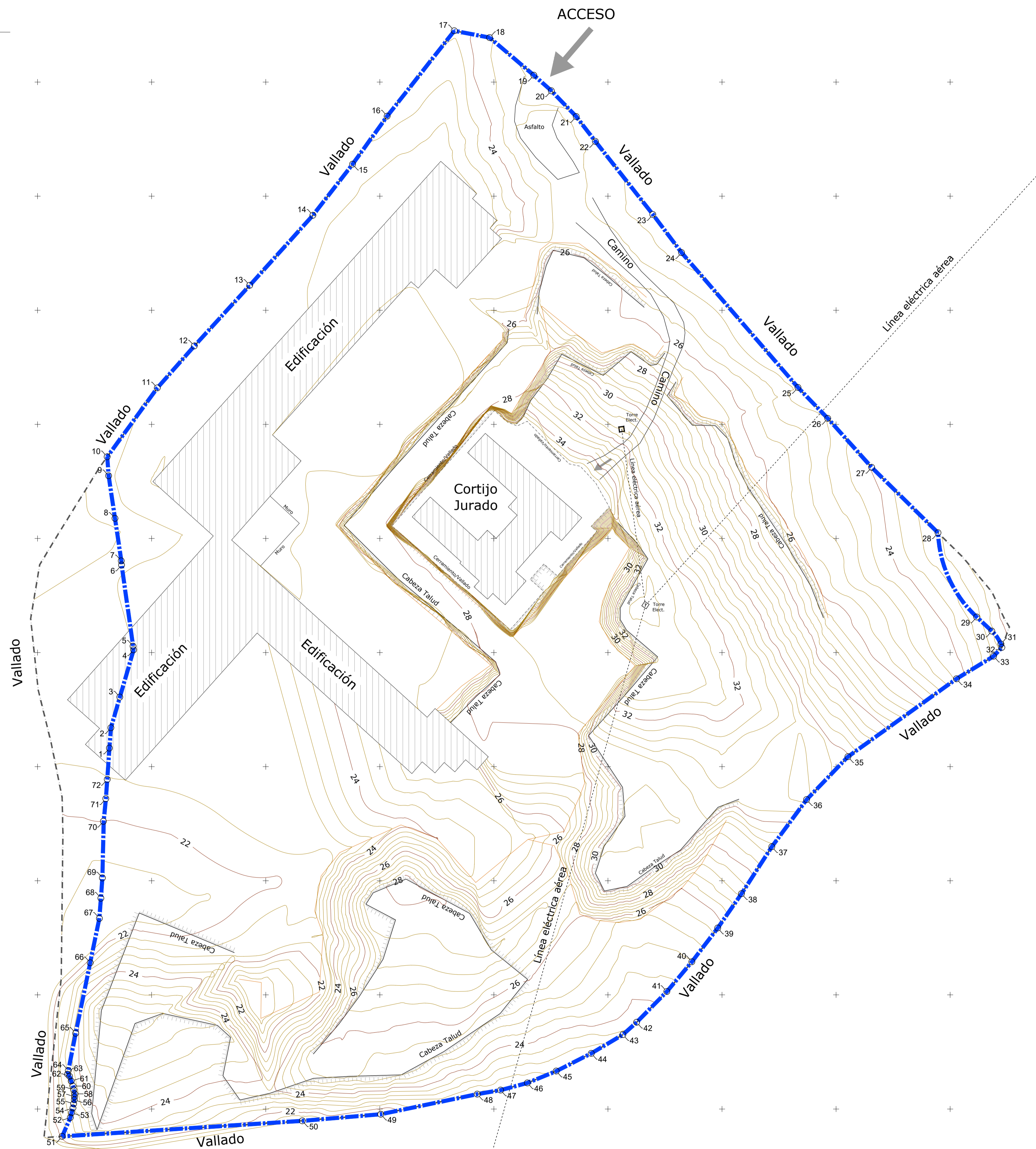
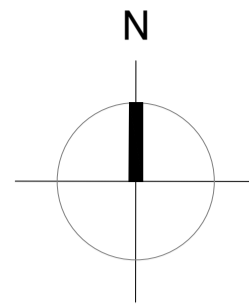
--- Limite SUNC-O-CA.27 "Cortijo Jurado"

AVANCE

ESTUDIO DE ORDENACIÓN RELATIVO AL ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SUNC-O-CA.27 "CORTIJO JURADO" DEL PGOU DE MÁLAGA.

EXFTE N° 1800	PLANO: I. PLANOS DE INFORMACIÓN
PLANO N° I.2	SITUACIÓN EN EL P.O.T. DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE MÁLAGA.
ESCALA 1/50.000	ASENJO Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP
FECHA MARZO 2023	ARQUITECTO DIRECTOR: ANGELO ASEÑO DIAZ COLEGADO N°: 67
SUSTITUIDO	PROMOTOR/ES :
REVISIÓN 00	SUBA PROYECTOS COMPARTIDOS, S.L.

X=363210m
Y=4064220m



30 Mts

X=363540m
Y=4063890m

TABLA DE PUNTOS		
Nº DE PUNTO	COORD. Y	COORD. X
1	4.064.014,880	363.288,900
2	4.064.020,240	363.289,300
3	4.064.028,290	363.291,640
4	4.064.040,730	363.295,260
5	4.064.041,690	363.295,120
6	4.064.063,020	363.292,100
7	4.064.064,100	363.292,020
8	4.064.075,290	363.290,360
9	4.064.086,480	363.288,690
10	4.064.091,463	363.288,311
11	4.064.109,575	363.301,486
12	4.064.120,603	363.311,216
13	4.064.136,542	363.325,793
14	4.064.168,410	363.352,856
15	4.064.181,040	363.361,946
16	4.064.203,479	363.379,592
17	4.064.201,693	363.388,887
18	4.064.191,793	363.400,516
19	4.064.187,718	363.405,112
20	4.064.180,930	363.411,662
21	4.064.174,394	363.416,707
22	4.064.155,181	363.431,825
23	4.064.145,156	363.439,366
24	4.064.109,699	363.469,985
25	4.064.101,576	363.477,815
26	4.064.088,692	363.489,369
27	4.064.071,497	363.506,82
28	4.064.049,35	363.516,988
29	4.064.045,65	363.520,96
30	4.064.042,256	363.523,342
31	4.064.041,344	363.523,597
32	4.064.039,048	363.521,433
33	4.064.033,093	363.511,659
34	4.064.012,636	363.483,122
35	4.064.001,338	363.472,256
36	4.063.988,946	363.463,095
37	4.063.976,602	363.455,137
38	4.063.967,577	363.448,872
39	4.063.958,709	363.442,080

TABLA DE PUNTOS		
Nº DE PUNTO	COORD. Y	COORD. X
41	4.063.950,867	363.435,487
42	4.063.942,796	363.427,542
43	4.063.939,546	363.423,946
44	4.063.934,633	363.415,624
45	4.063.929,960	363.406,425
46	4.063.926,854	363.398,829
47	4.063.924,962	363.391,771
48	4.063.923,905	363.385,645
49	4.063.918,630	363.360,273
50	4.063.916,879	363.339,642
51	4.063.912,792	363.276,480
52	4.063.917,750	363.278,620
53	4.063.919,010	363.278,960
54	4.063.920,270	363.279,310
55	4.063.921,350	363.279,480
56	4.063.922,420	363.279,660
57	4.063.923,200	363.279,730
58	4.063.923,980	363.279,800
59	4.063.925,010	363.279,550
60	4.063.926,040	363.279,310
61	4.063.927,330	363.278,860
62	4.063.928,610	363.278,420
63	4.063.929,170	363.277,910
64	4.063.930,110	363.278,090
65	4.063.939,920	363.280,020
66	4.063.958,460	363.283,839
67	4.063.970,130	363.286,249
68	4.063.975,440	363.286,649
69	4.063.980,750	363.287,040
70	4.063.995,700	363.287,390
71	4.064.001,590	363.287,960
72	4.064.006,660	363.288,320

— Límite SUNC-O-CA.27 "Cortijo Jurado"
Superficie SUNC-O-CA.27: 43.569,132 m²

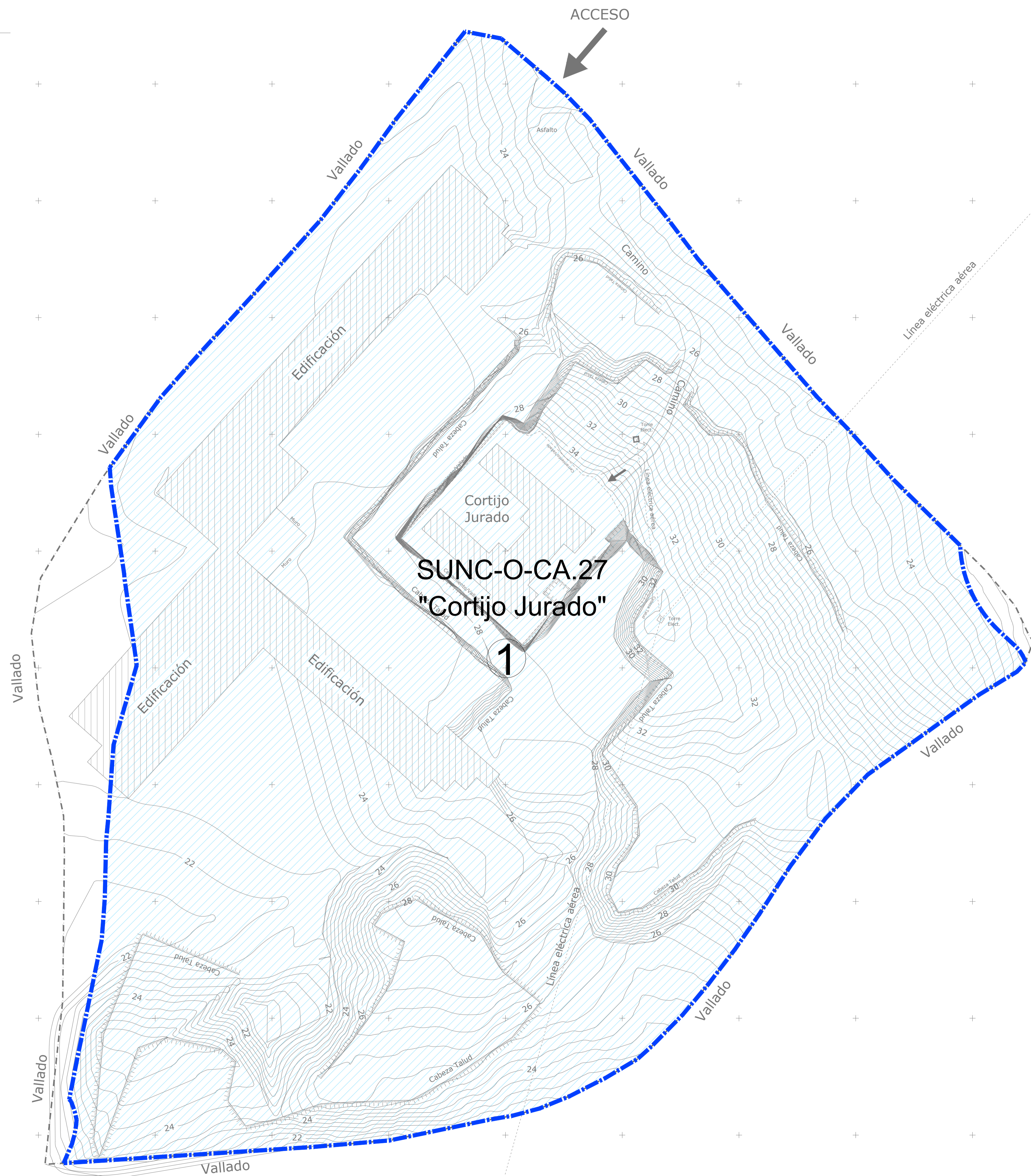
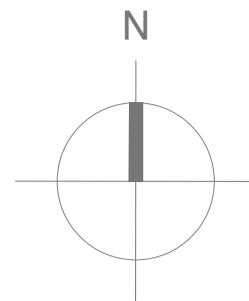
AVANCE

ESTUDIO DE ORDENACIÓN RELATIVO AL ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SUNC-O-CA.27 "CORTIJO JURADO" DEL PGOU DE MÁLAGA.

EXFTE N° 1800	PLANO: I.- PLANOS DE INFORMACIÓN.
PLANO N° I.3	TOPOGRÁFICO ACTUAL Y DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.
ESCALA 1:600	ASENJO Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP
FECHA MARZO 2023	ARQUITECTO DIRECTOR: ANGELO ASEÑO DIAZ COLEGADO N°: 67
SUSTITUIDO	PROMOTOR/ES :
REVISIÓN 00	SUBA PROYECTOS COMPARTIDOS, S.L.

FIRMA

X=363210m
Y=4064220m



30 Mts

X=363540m
Y=4063890m

SUNC-O-CA.27 "Cortijo Jurado"					
PARCELA	PROPIETARIOS	PARCELA	REF. CATASTRAL	SUPERFICIE	%
1	SUBA PROYECTOS COMPARTIDOS, S.L.	Polígono 22 Parcela 13	29900A0220001300000P1	43.569,13 m ²	100,00%

LEYENDA

— Límite SUNC-O-CA.27 "Cortijo Jurado"

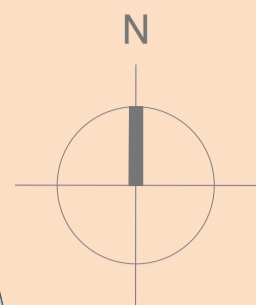
AVANCE

ESTUDIO DE ORDENACIÓN RELATIVO AL ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SUNC-O-CA.27 "CORTIJO JURADO" DEL PGOU DE MÁLAGA.

EXPTE. N° 1800	PLANO: I.- PLANOS DE INFORMACIÓN. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.
PLANO N° I.4	
ESCALA 1:600	ASENJO Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP
FECHA MARZO 2023	as ASENJO Y ASOCIADOS PLAZA LA MARCA, 1. OFICINA: MÁLAGA P.O. BOX 100.000. 29008 MÁLAGA
SUSTITUIDO	PROMOTOR/ES :
REVISIÓN 00	SUBA PROYECTOS COMPARTIDOS, S.L.

FIRMA

X=363210m
Y=4064220m



ACCESO

Vallado

Vallado

Vallado

Vallado

Vallado

Edificación

Edificación

Cortijo Jurado

Asfalto

Camino

Camino

Línea eléctrica aérea

Cabeza Talud

Cabeza Talud

Cabeza Talud

Cabeza Talud

Cabeza Talud

Cabeza Talud

Cabeza Talud

Cabeza Talud

Cabeza Talud

Cabeza Talud

Cabeza Talud

Cabeza Talud

Cabeza Talud

Cabeza Talud

Cabeza Talud

Cabeza Talud

Cabeza Talud

Cabeza Talud

Cabeza Talud

Cabeza Talud

Cabeza Talud

Cabeza Talud

Cabeza Talud


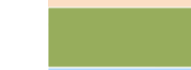
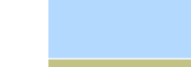



Cabeza Talud

Cabeza Talud

Cabeza Talud

Cabeza Talud

Usos existentes (SIOSE)


-  Cultivos herbáceos
-  Matorral
-  Zonas húmedas
-  Zonas sin vegetación
-  Urbano mixto
-  Industrial
-  Infraestructura de transporte

Edificaciones existentes

-  Edificaciones existentes

Infraestructuras existentes

-  Línea eléctrica aérea.

-  Límite SUNC-O-CA.27 "Cortijo Jurado"
Superficie SUNC-O-CA.27: 43.569,13 m²

AVANCE

ESTUDIO DE ORDENACIÓN RELATIVO AL ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SUNC-O-CA.27 "CORTIJO JURADO" DEL PGOU DE MÁLAGA.

EXFTE N°
1800

PLANO N°
1.5

ESCALA
1:600

FECHA
MARZO
2023

SUSTITUIDO

REVISIÓN
00

PLANO:
I.- PLANOS DE INFORMACIÓN.
USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

ASENJO Y ASOCIADOS
ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

as
ASENJO Y ASOCIADOS
PLAZA LA MALAGA, 2. OFICINA: MALAGA
TEL: 952 22 22 22 FAX: 952 22 22 22

ARQUITECTO DIRECTOR: ANGEL ASENJO DIAZ
COLEGIADO N°: 67

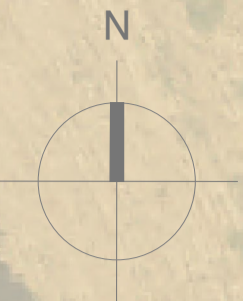
PROMOTOR/ES :
SUBA PROYECTOS COMPARTIDOS, S.L.

30 Mts

X=363540m
Y=4063890m

FIRMA

X=363210m
Y=4064220m



ACCESO



55





70

50


X=363540m
Y=4063890m

30 Mts


Afecciones hidráulicas

-  Dominio Público Hidráulico
-  Zona de Servidumbre
-  Zona de Policía
-  Vía de Intenso Desagüe
-  Zona inundable



Afecciones carreteras

-  Línea límite de la edificación

Afecciones aeronáuticas

- 60**  Cotas de servidumbres aeronáuticas
Plan Director aeropuerto de Málaga,
previsible noche 50dB (A)

Protecciones de la edificación

-  Edificio protegido: Cortijo Jurado.
Protección Arquitectónica I
-  Límite SUNC-O-CA.27 "Cortijo Jurado"

AVANCE

ESTUDIO DE ORDENACIÓN RELATIVO AL ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SUNC-O-CA.27 "CORTIJO JURADO" DEL PGOU DE MÁLAGA.

EXPTE N°
1800

PLANO N°
1.6

ESCALA
1:600

FECHA
MARZO
2023

SUSTITUIDO

REVISIÓN
00

PLANO:
I.- PLANOS DE INFORMACIÓN.
AFECCIONES Y PROTECCIONES.

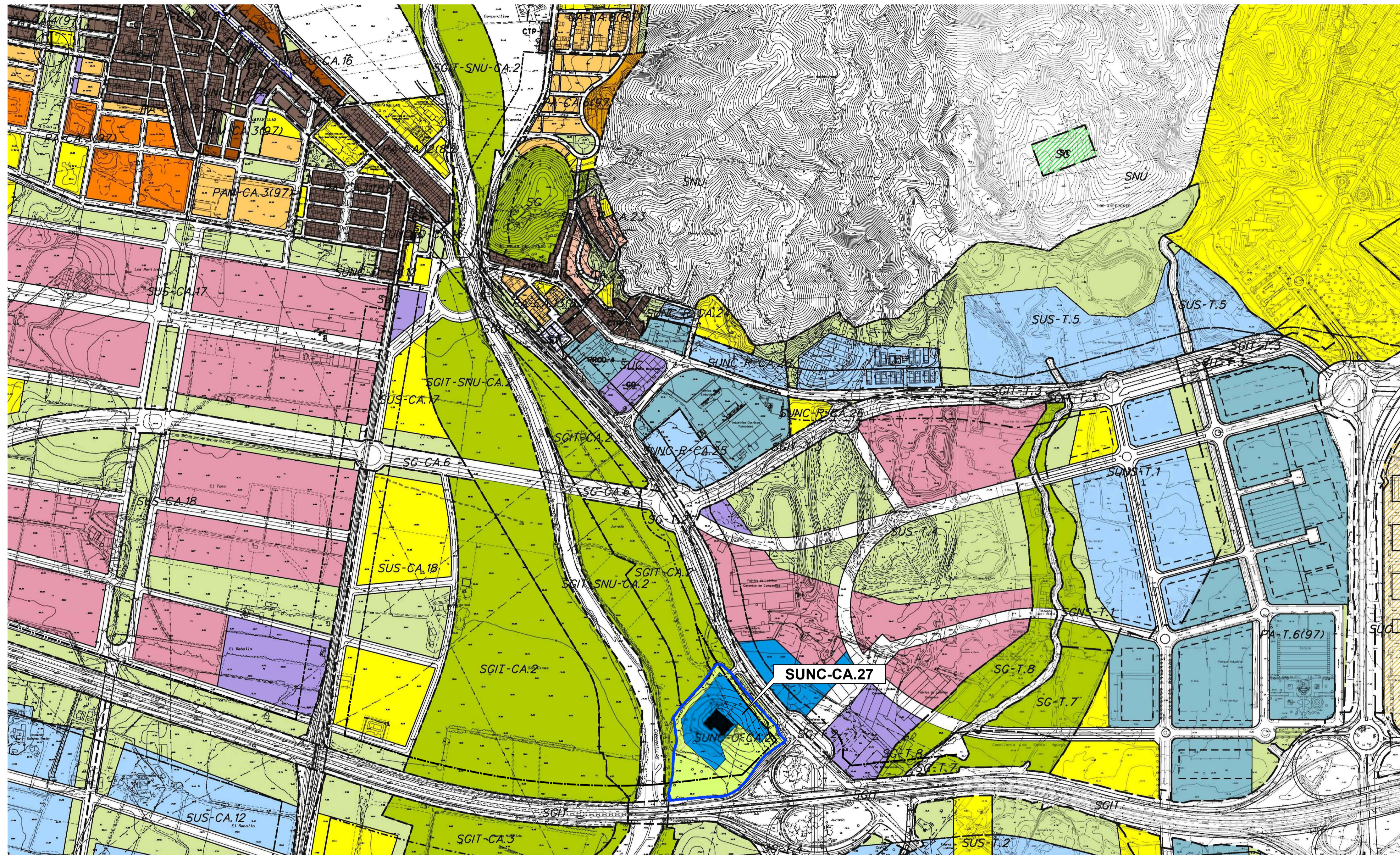
ASENJO Y ASOCIADOS
ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP



ARQUITECTO DIRECTOR: ANGELO ASEÑO DIAZ
COLEGIADO N°: 67

PROMOTOR/ES :
SUBA PROYECTOS COMPARTIDOS, S.L.

FIRMA



SISTEMAS GENERALES	
[SGIT]	S. G. DE INTERÉS TERRITORIAL
[SG]	S. G. MUNICIPAL
[SG-CA]	S. G. ADSCRITO AL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
[SGNS-CA]	S. G. ADSCRITO AL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
[SGSNU-CA]	S. G. ADSCRITO AL SUELO NO URBANIZABLE
[SGCT]	S. G. DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES
[SGT]	RED VIARIA
[SGM]	SISTEMAS
[SGM1]	SISTEMA G. METROPOLITANO LINEA DE METRO
[SGM2]	S. G. EN SUBSUELO
[SGM3]	SOLUCIÓN INDICATIVA EN CASO DE EJECUTARSE ALGUNA ACTUACIÓN LA DETERMINARÁ Y APROBARÁ EL ORGANISMO TITULAR DE LA VÍA
[SGE]	S. G. DE ESPACIOS LIBRES
[SGEP]	SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PÚBLICOS
[SGI]	S. G. DE INFRAESTRUCTURAS

DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS	
[PA-B3]	PLANEAMIENTO APROBADO PGOU-B3
[PAM-B3]	PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO PGOU-B3
[PA-97]	PLANEAMIENTO APROBADO PGOU 97
[PAM-97]	PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO PGOU 97
[PA-97]	PLANEAMIENTO APROBADO INICIALMENTE PGOU 97
[SUNC-O]	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ORDENADO
[SUNC-R]	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO REMITIDO
[SUO]	SUELO URBANIZABLE ORDENADO
[SUS]	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
[SUNS]	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
[SNU]	SUELO NO URBANIZABLE
[AR]	AREA DE RESERVA

CALIFICACIONES	
[CH-C]	CIUDAD HISTÓRICA - Centro
[CH-PN]	CIUDAD HISTÓRICA - Perchel Norte
[CH-TR]	CIUDAD HISTÓRICA - Trinidad Perchel
[MC]	MANZANA CERRADA
[OA]	ORDENACIÓN ABIERTA
[CJ]	CIUDAD JARDÍN
[CTP]	COLONIA TRADICIONAL POPULAR
[CTP-1]	CTP-1 AFECTADA POR SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DEL DPMT SOMETIDA A LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA 4ª DE LA LEY DE COSTAS
[CTP-1EN]	CTP-1EN DPMT SOMETIDA A LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA 4ª DE LA LEY DE COSTAS
[UAS]	UNIFAMILIAR AISLADA
[UAD]	UNIFAMILIAR ADOSADA
[H]	HOTELERO
[PROD-1/2/3]	PRODUCTIVO 1/2/3
[PROD-4]	PRODUCTIVO 4
[PROD-5]	PRODUCTIVO 5
[CO]	COMERCIAL
[ZONA]	ZONA AFECTADA POR SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DEL DPMT SOMETIDA A LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA 4ª DE LA LEY DE COSTAS

DOTACIONES	
[E]	ESPACIO LIBRE
[EQ]	EQUIPAMIENTO
[ED]	EDUCATIVO
[S]	SERVICIO DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL
[D]	DEPORTIVO
[EPL]	ESPACIO LIBRE O EQUIPAMIENTO PRIVADO
[SLTE]	SUPERFICIE LIBRE DE EDIFICACIÓN
[SLT]	SISTEMA LOCAL TÉCNICO
[VL]	VIARIO LOCAL

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS	
[PI]	PROTECCIÓN INTEGRAL
[PA]	PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA
[PAO]	PROTECCIÓN ARBOREA
[JC]	JARDÍN CATALOGADO
[TAS]	TRAZADO ACUEDUCTO DE SAN TELMO
[L]	DELIMITACIÓN DE CALIFICACIONES
[LE]	LINEA LIMITE EDIFICACION
[LM]	DESLINDE MARITIMO TERRESTRE VIGENTE
[LMP]	DESLINDE MARITIMO TERRESTRE PROPUUESTO
[LMM]	DESLINDE MARITIMO TERRESTRE VIGENTE Y PROPUUESTO COINCIDENTE
[LMPM]	LINEA DE RIBERA PROPUESTA COINCIDENTE CON DESLINDE MARITIMO TERRESTRE VIGENTE
[LR]	LINEA DE RIBERA DE MAR
[LSP]	LINEA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN

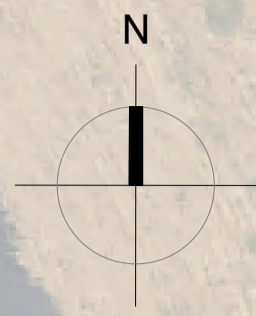
LEYENDA
 - - - - - Límite SUNC-CA.27 "Cortijo Jurado"

AVANCE

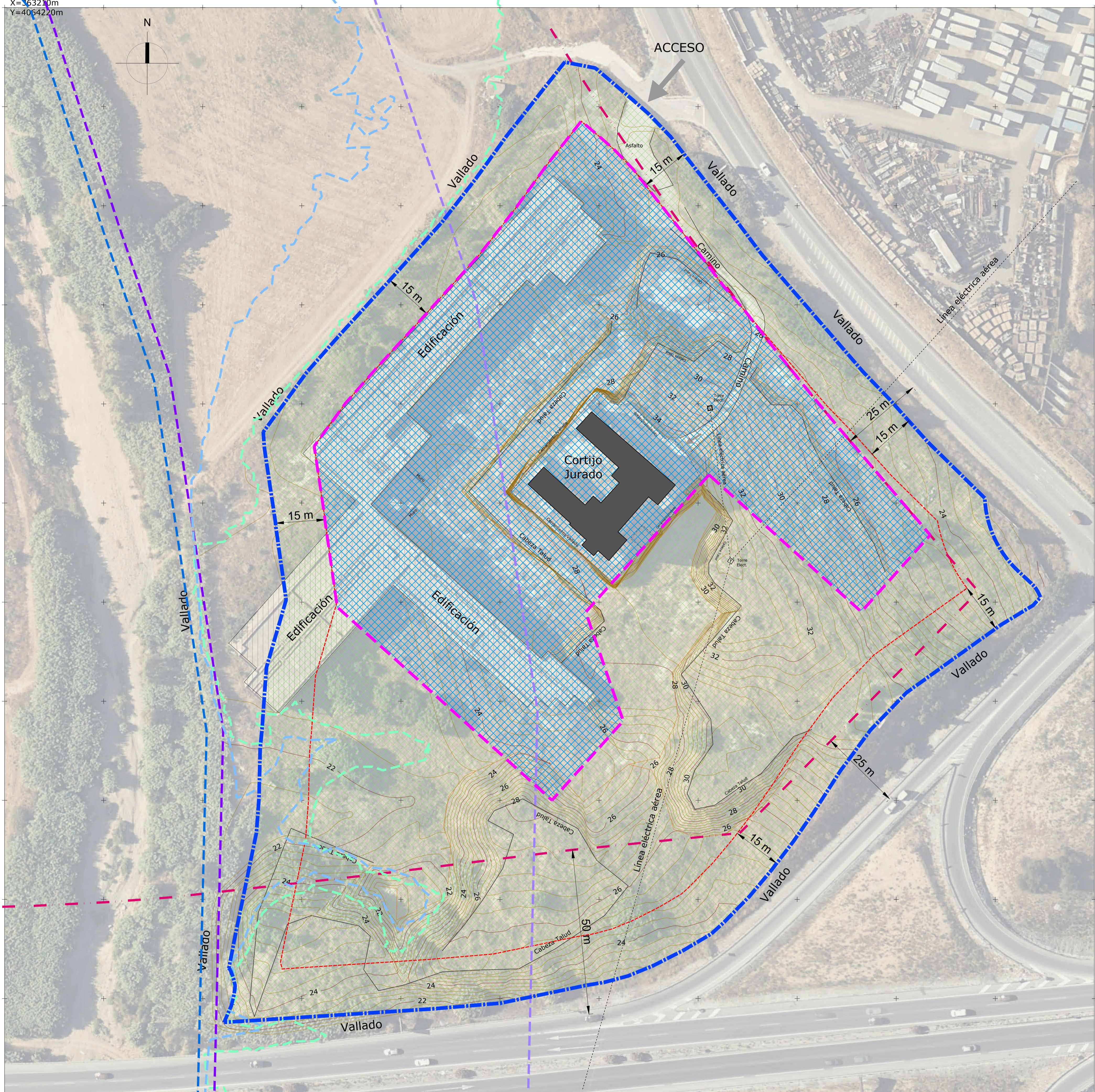
ESTUDIO DE ORDENACIÓN RELATIVO AL ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SUNC-O-CA.27 "CORTIJO JURADO" DEL PGOU DE MÁLAGA.

EXPTE. N° 1800	PLANO: P.- PLANOS DE PROYECTO.
PLANO N° P.1	PLANO DE CALIFICACIÓN, USOS Y SISTEMAS DEL PGOU DE MÁLAGA MODIFICADO.
ESCALA 1:5.000	ASENJO Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP
FECHA MARZO 2023	ARQUITECTO DIRECTOR: ANGEL ASENJO DIAZ COLEGADO N°: 67
SUSTITUIDO	PROMOTOR/ES :
REVISIÓN 00	SUBA PROYECTOS COMPARTIDOS, S.L.

X=363210m
Y=4064220m








ACCESO




X=363540m
Y=4063890m








Afecciones hidráulicas

-  Dominio Público Hidráulico
-  Zona de Servidumbre
-  Zona de Policía
-  Vía de Intenso Desagüe
-  Zona inundable

Afecciones carreteras

-  Línea límite de la edificación

Leyenda

-  Límite SUNC-CA.27 "Cortijo Jurado" Superficie: 43.569,13 m²
-  Límite Separación al Lindero
-  Límite Área de Movimiento de la Edificación Sobre Rasante
-  Límite Área de Movimiento de la Edificación Bajo Rasante
-  Protección arquitectónica
-  Área Edificable. Superficie: 16.531,60 m²
-  Zona Verde Privado. Superficie: 26.364,20 m²

AVANCE

ESTUDIO DE ORDENACIÓN RELATIVO AL ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SUNC-O-CA.27 "CORTIJO JURADO" DEL PGOU DE MÁLAGA.

EXFTE N° 1800	PLANO: P.- PLANOS DE PROYECTO.
PLANO N° P.2	DETALLE DEL PLANO P.1 PLANO DE CALIFICACIÓN, USOS Y SISTEMAS DEL PGOU DE MÁLAGA. MODIFICADO.
ESCALA 1:600	ASENJO Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP
FECHA MARZO 2023	 ARQUITECTO DIRECTOR: ANGELO ASEÑO DIAZ COLEGIADO N°: 67
SUSTITUIDO	PROMOTOR/ES :
REVISIÓN 00	SUBA PROYECTOS COMPARTIDOS, S.L.

30 Mts

FIRMA



Afecciones hidráulicas

- Dominio Público Hidráulico
- Zona de Servidumbre
- Zona de Policía
- Vía de Intenso Desagüe
- Zona inundable

Afecciones carreteras

- Línea límite de la edificación

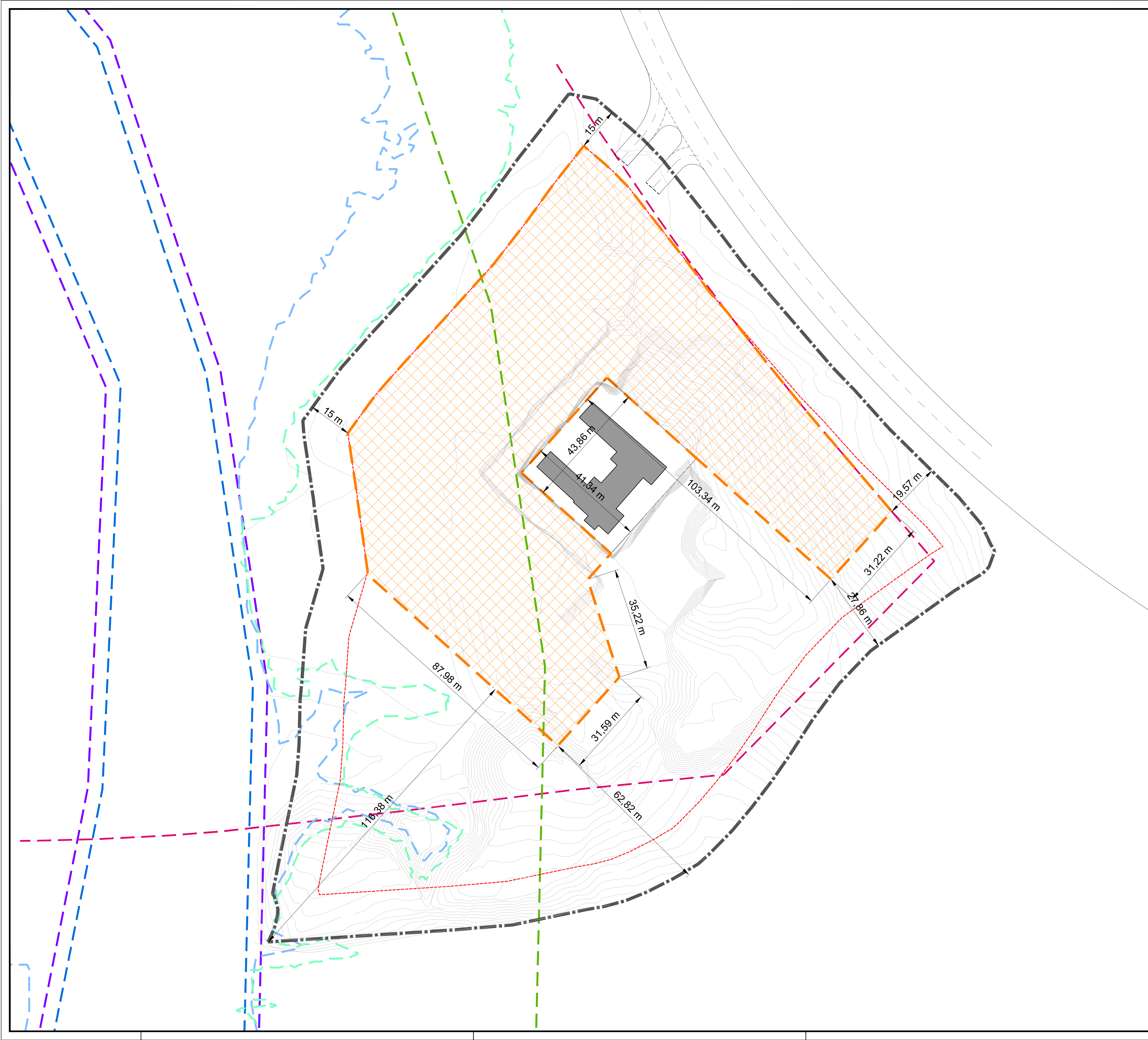
Leyenda

- Límite Ámbito de Actuación
- Límite Separación al Lindero
- Límite Área de Movimiento de la Edificación Bajo Rasante
- Área de Movimiento de la Edificación Bajo Rasante

AVANCE

ESTUDIO DE ORDENACIÓN RELATIVO AL ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SUNC-0-CA.27 "CORTIJO JURADO" DEL PGOU DE MÁLAGA.

EXPTE N° 1800	PLANO: P.- PLANOS DE PROYECTO.
PLANO N° P.3	DELIMITACIÓN ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN BAJO RASANTE
ESCALA 1:600	ASEÑO Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP
FECHA MARZO 2023	as ASEÑO Y ASOCIADOS PLAZA LA MALAZA, 2. OFICINA: AVILA 39010. BILBAO (PAV. BILBAO)
SUSTITUIDO	PROMOTOR/ES :
REVISIÓN 00	ARQUITECTO DIRECTOR: ANGEL ASEÑO DIAZ COLEGIADO N°: 67
	SUBA PROYECTOS COMPARTIDOS, S.L.



Afecciones hidráulicas

- Dominio Público Hidráulico
- Zona de Servidumbre
- Zona de Policía
- Vía de Intenso Desagüe
- Zona inundable

Afecciones carreteras

- Línea límite de la edificación

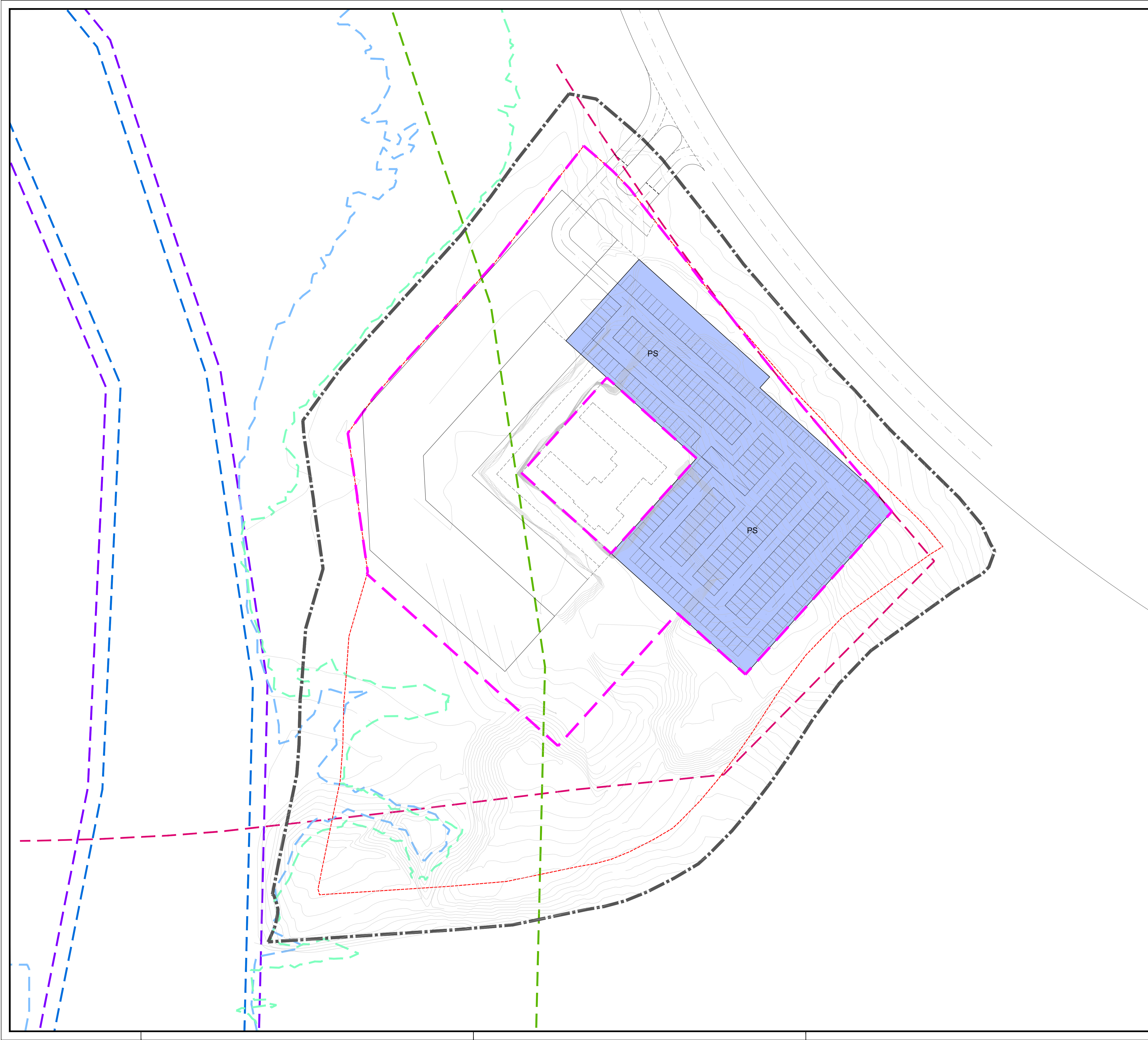
Leyenda

- Límite SUNC-CA.27 "Cortijo Jurado"
- Límite Separación al Lindero
- Límite Área de Movimiento de la Edificación Sobre Rasante
- Área de Movimiento de la Edificación Sobre Rasante
- Edificación Existente

AVANCE

ESTUDIO DE ORDENACIÓN RELATIVO AL ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SUNC-0-CA.27 "CORTIJO JURADO" DEL PGOU DE MÁLAGA.

EXPTE. N° 1800	PLANO: P.- PLANOS DE PROYECTO.
PLANO N° P.4	DELIMITACIÓN ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN SOBRE RASANTE
ESCALA 1:600	ASEÑO Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP
FECHA MARZO 2023	as ASEÑO Y ASOCIADOS PLAZA LA MALAZA, 2. OFICINA: MÁLAGA TEL: 952.00.00.00 FAX: 952.00.00.00 ARQUITECTO DIRECTOR: ANGELO ASEÑO DIAZ COLEGIADO N°: 67
SUSTITUIDO	PROMOTOR/ES :
REVISIÓN 00	SUBA PROYECTOS COMPARTIDOS, S.L. <small>FIRMA</small>



Afecciones hidráulicas

- Dominio Público Hidráulico
- Zona de Servidumbre
- Zona de Policía
- Vía de Intenso Desagüe
- Zona inundable

Afecciones carreteras

- Línea límite de la edificación

Leyenda

- Límite SUNC-CA.27 "Cortijo Jurado"
- Límite Separación al Lindero
- Límite Área de Movimiento de la Edificación Bajo Rasante
- Huella Propuesta Edificación Sobre rasante
- Huella Alternativa Edificación Bajo rasante
- Edificación Existente
- Edificación Propuesta Bajo Rasante

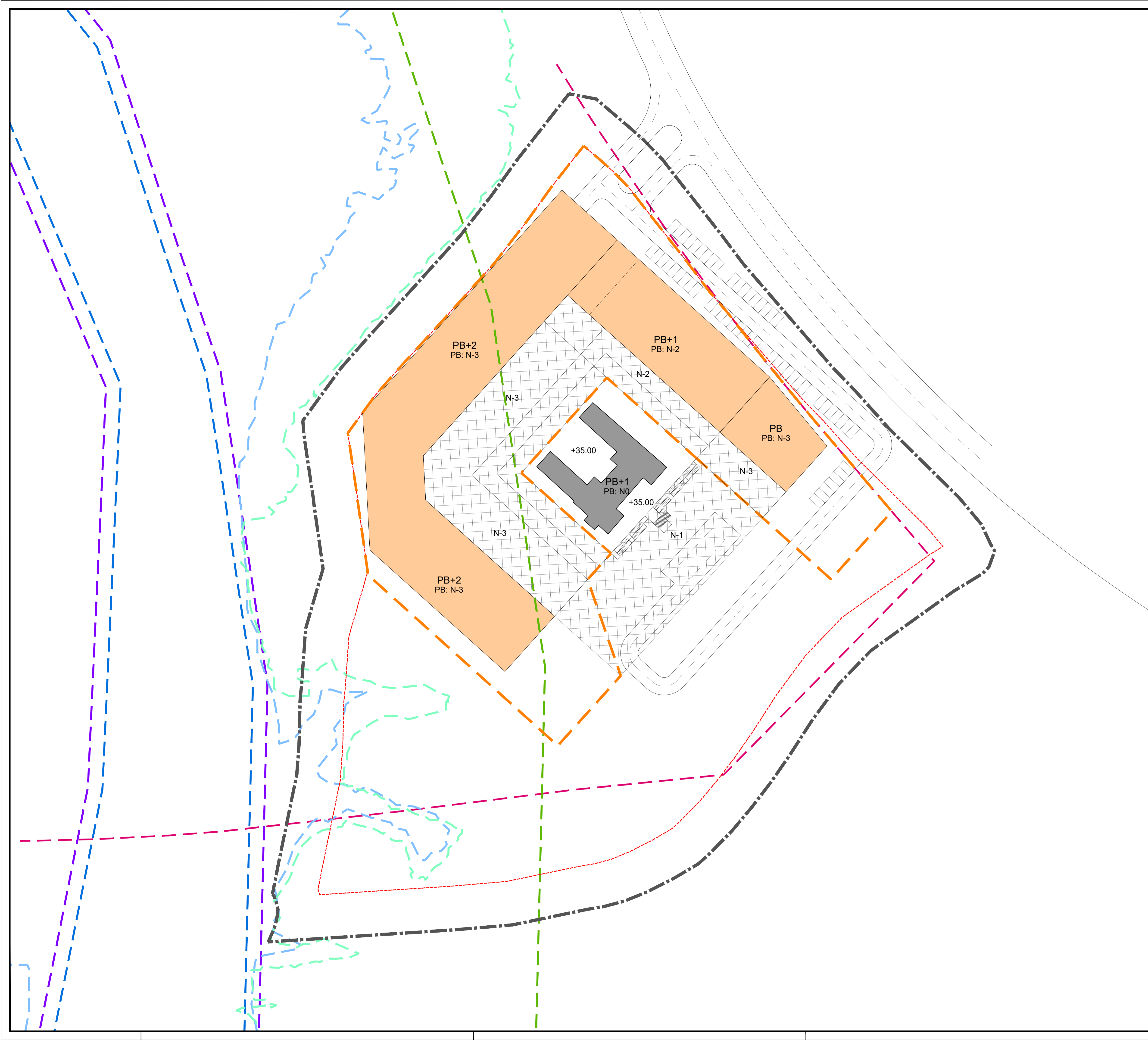
NOTA: La presente ordenación de volúmenes tiene carácter vinculante en lo relativo al objeto del Avance de Estudio de Ordenación (alineaciones, alturas y rasantes).

AVANCE

ESTUDIO DE ORDENACIÓN RELATIVO AL ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SUNC-0-CA.27 "CORTIJO JURADO" DEL PGOU DE MÁLAGA.

EXPTE. N°	1800	PLANO:	P.- PLANOS DE PROYECTO.
PLANO N°	P.5		ORDENACIÓN DE VOLÚMENES BAJO RASANTE.
ESCALA	1:600	ASEÑO Y ASOCIADOS <small>ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L.</small>	
FECHA	MARZO 2023	ASEÑO Y ASOCIADOS <small>PLAZA LA MALAZA, 2. OFICINA: MÁLAGA. P.O. BOX 100. 29010 MÁLAGA</small>	
SUSTITUIDO		ARQUITECTO DIRECTOR: ANGEL ASEÑO DIAZ COLEGIADO N°: 67	
REVISIÓN	00	PROMOTOR/ES : SUBA PROYECTOS COMPARTIDOS, S.L.	

FIRMA



Afecciones hidráulicas

- Dominio Público Hidráulico
- Zona de Servidumbre
- Zona de Policía
- Vía de Intenso Desagüe
- Zona inundable

Afecciones carreteras

- Línea límite de la edificación

Leyenda

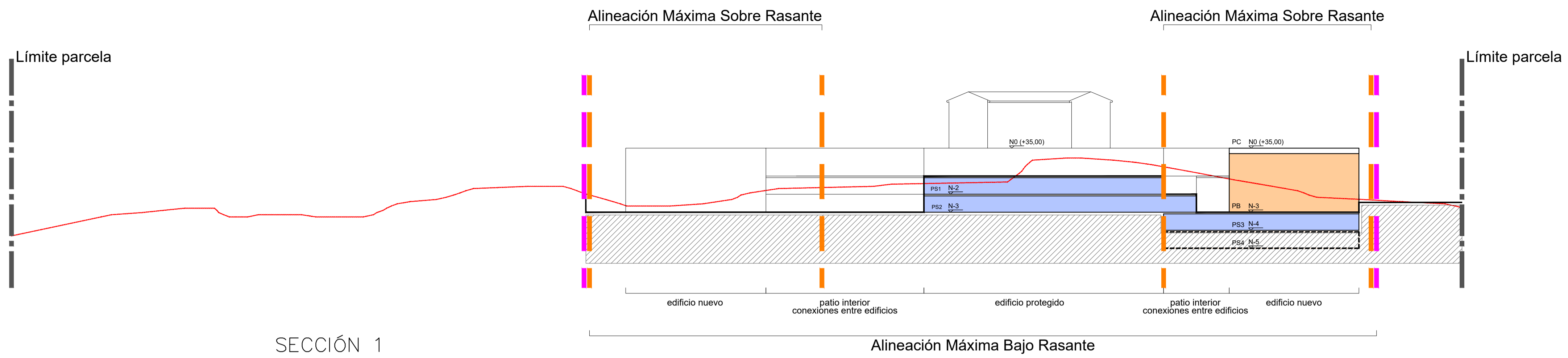
- Límite SUNC-CA.27 "Cortijo Jurado"
- Límite Separación al Lindero
- Límite Área de Movimiento de la Edificación Sobre Rasante
- Edificación Existente
- Edificación Propuesta Sobre Rasante
- ZC: Zona conexiones entre Edificación Existente y Edificación Propuesta
- PB** N° plantas
- N-3** Niveles

NOTA: La presente ordenación de volúmenes tiene carácter vinculante en lo relativo al objeto del Avance de Estudio de Ordenación (alineaciones, alturas y rasantes).

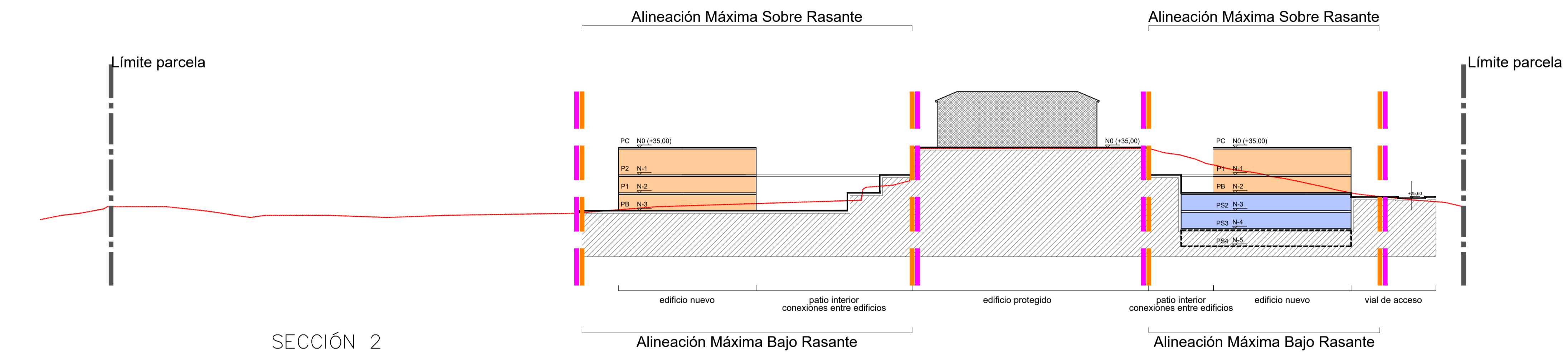
AVANCE

ESTUDIO DE ORDENACIÓN RELATIVO AL ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SUNC-O-CA.27 "CORTIJO JURADO" DEL PGOU DE MÁLAGA.

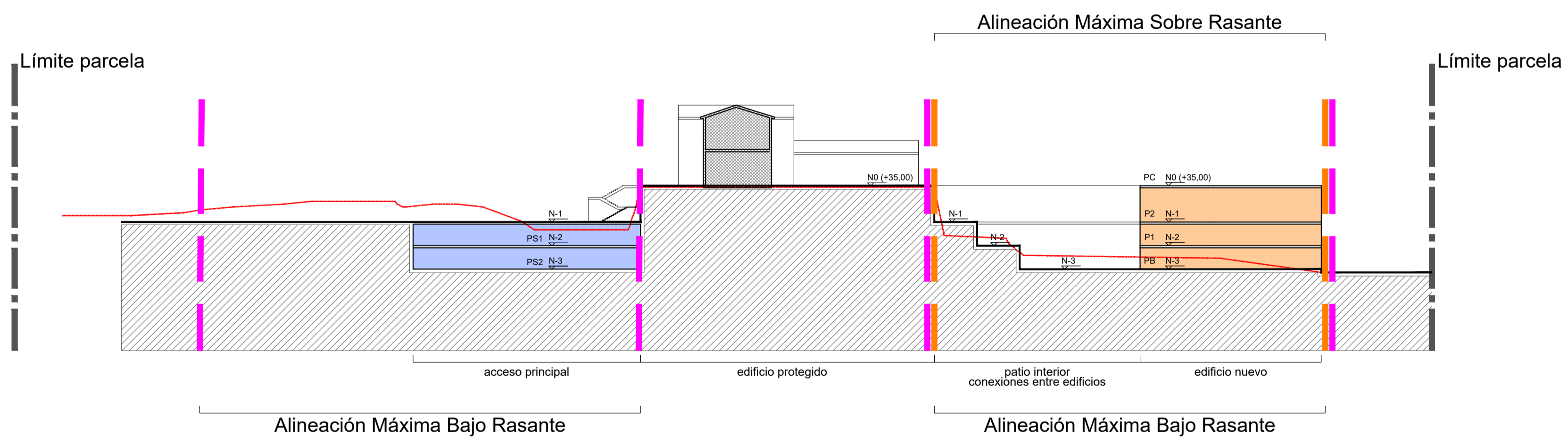
EXPTE. N° 1800	PLANO: P.- PLANOS DE PROYECTO.
PLANO N° P.6	ORDENACIÓN DE VOLÚMENES SOBRE RASANTE.
ESCALA 1:600	ASENJO Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP
FECHA MARZO 2023	as ASENJO Y ASOCIADOS PLAZA LA MALAZA, 2. OFICINA: MÁLAGA TEL: 952.00.00.00 FAX: 952.00.00.00 ARQUITECTO DIRECTOR: ANGEL ASENJO DIAZ COLEGIADO N°: 67
SUSTITUIDO	PROMOTOR/ES :
REVISIÓN 00	SUBA PROYECTOS COMPARTIDOS, S.L. <small>FIRMA</small>



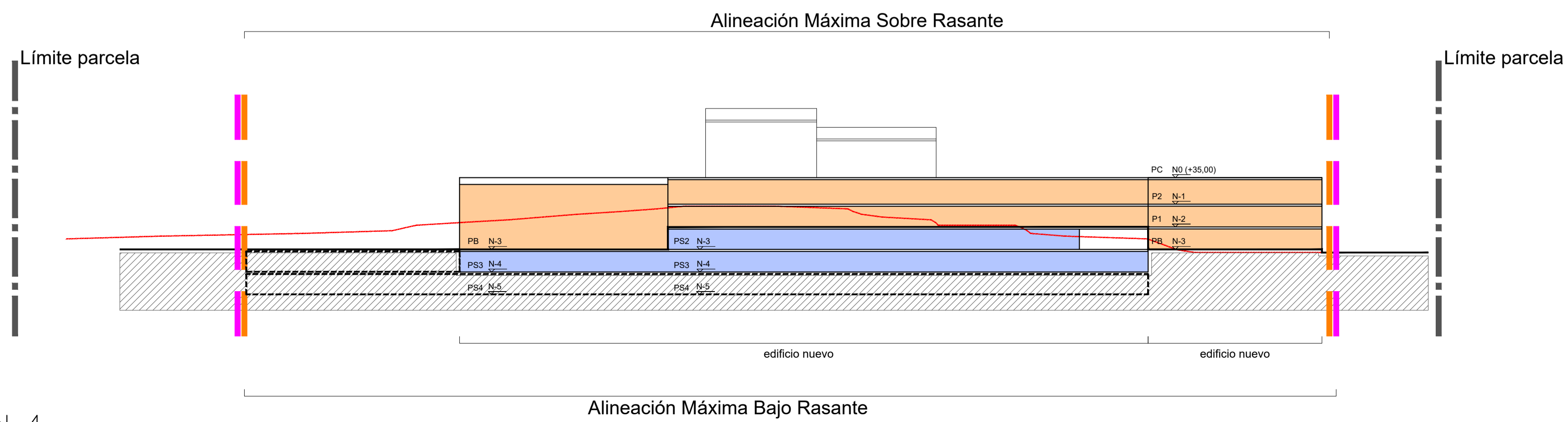
SECCIÓN 1



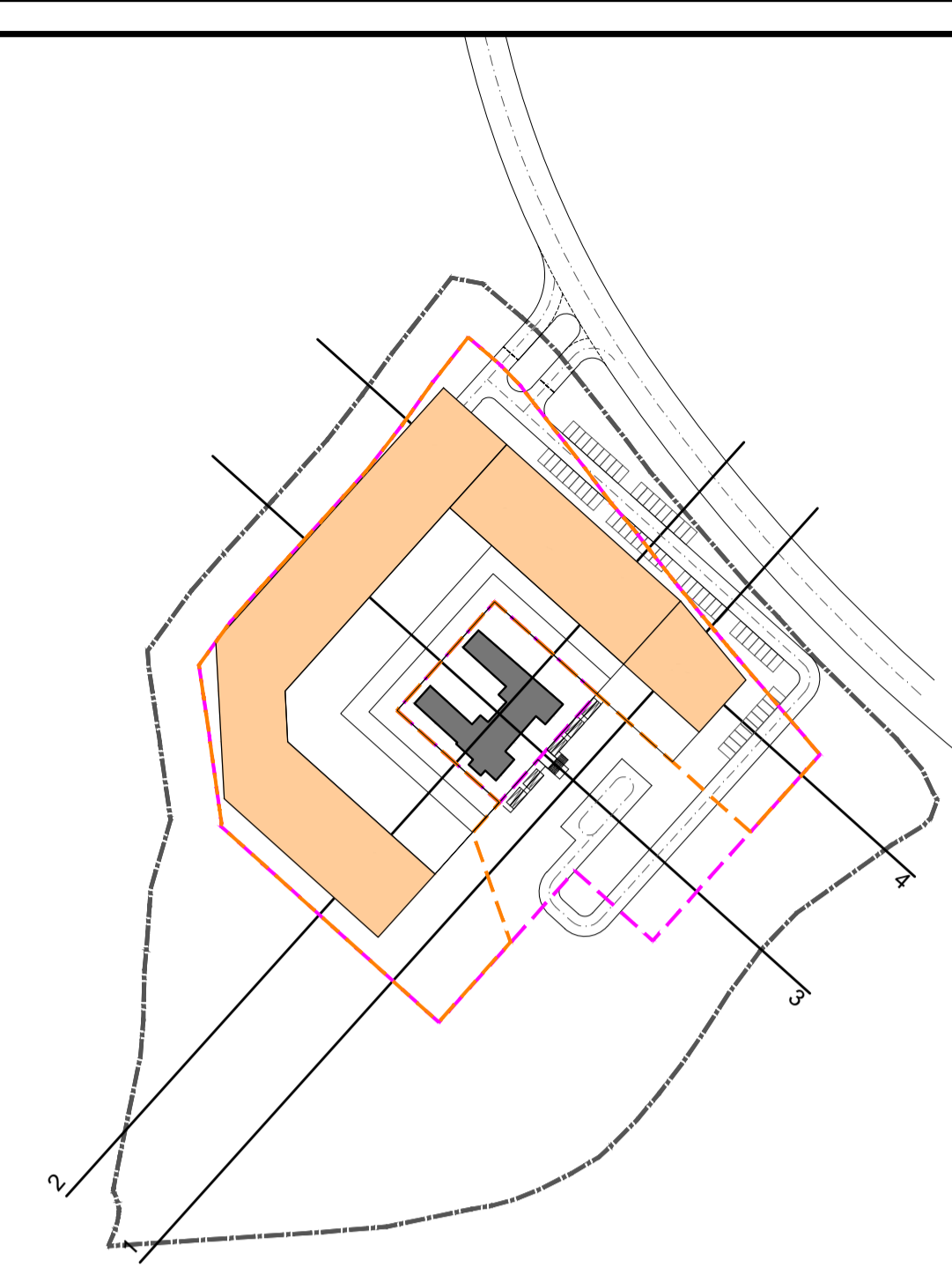
SECCIÓN 2



SECCIÓN 3



SECCIÓN 4



Leyenda

- Límite SUNC-CA.27 "Cortijo Jurado"
- Límite Área de Movimiento de la Edificación Sobre Rasante
- Límite Área de Movimiento de la Edificación Bajo Rasante
- - - Huella Alternativa Edificación Bajo rasante
- Edificación Existente
- Edificación Propuesta Sobre Rasante
- Edificación Propuesta Bajo Rasante

NOTA: La presente ordenación de volúmenes tiene carácter vinculante en lo relativo al objeto del Avance de Estudio de Ordenación (alineaciones, alturas y rasantes).

AVANCE

ESTUDIO DE ORDENACIÓN RELATIVO AL ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SUNC-0-CA.27 "CORTIJO JURADO" DEL PGOU DE MÁLAGA.

EXPTE N° 1800	PLANO: P.- PLANOS DE PROYECTO.
PLANO N° P.7	ORDENACIÓN DE VOLÚMENES. SECCIONES ESQUEMÁTICAS
ESCALA 1:600	ASENJO Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP
FECHA MARZO 2023	as ASENJO Y ASOCIADOS PLAZA LA MARZENA, 2. OFICINA DE MÁLAGA TEL: 952 00 00 00 FAX: 952 00 00 00 ARQUITECTO DIRECTOR: ANGELO ASEÑO DIAZ COLEGIADO N°: 67
SUSTITUIDO	PROMOTOR/ES :
REVISIÓN 00	SUBA PROYECTOS COMPARTIDOS, S.L. FIRMA