

Julio 2023.

Innovación Plan Parcial de Ordenación

La Platera

Innovación Plan Parcial de Ordenación del Sector de Actuación PAM-LE.7 "La Platera" del PGOU de Málaga. (SUP-LE.10 del PGOU 97).

Reforma Julio 2023

RESUMEN EJECUTIVO

PROMOTOR

SOCIEDAD FINANCIERA Y MINERA SUR, S.L.U.

PROYECTO

ASENJO Y ASOCIADOS.

ARQUITECTURA Y URBANISMO, SLP.

ARQUITECTO DIRECTOR

ÁNGEL ASENJO DÍAZ



Proyecto: La Platera

Fecha: Julio 2023

Ámbito: Sector de Actuación PAM-LE.7 "La Platera" del PGOU de Málaga.

Número de Expediente: 1316

Asenjo y Asociados

Arquitectura y Urbanismo, S.L.P.

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

asenjo.net

952 224 225

asenjo@asenjo.net

ÍNDICE DEL RESUMEN EJECUTIVO.

0. INTRODUCCIÓN.	4
0.1. OBJETO DEL PRESENTE PROYECTO.	4
0.2. JUSTIFICACIÓN DE SU PROCEDENCIA.	4
1. MEMORIA INFORMATIVA.	5
1.1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.....	5
1.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.....	6
1.3. USOS ACTUALES, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.	6
2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.	7
2.2. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.....	8
2.3. ZONIFICACIÓN.....	9
2.4. CUADRO DE ZONIFICACIÓN Y PARCELARIO.	11
3. PLANOS.	13

0. INTRODUCCIÓN.

0.1. OBJETO DEL PRESENTE PROYECTO.

Por medio del presente documento, se formula el Plan Parcial de Ordenación del Sector de Actuación PAM-LE.7 "LA PLATERA", del Documento de Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga, en el que se desarrolla y concreta la ordenación pormenorizada a partir de las determinaciones incluidas en el Plan General de Ordenación Urbanística para dicho sector y de conformidad con la legislación urbanística aplicable.

0.2. JUSTIFICACIÓN DE SU PROCEDENCIA.

Se justifica la redacción del presente documento, por considerar que estos terrenos constituyen una pieza clave para completar la trama urbana de la ciudad, en su crecimiento hacia el Este, una vez que se han consolidado la mayor parte de los sectores colindantes, y tras la generación de nuevas necesidades de suelo edificable de carácter residencial de nivel medio-alto.

Es decir, debe considerarse que este Sector constituye, por su propia ubicación, un elemento de singular importancia para la configuración de la imagen de la ciudad, como complemento de la trama urbana consolidada de esta zona del Litoral Este, dado que se trata de un suelo vacante junto a zonas consolidadas de edificación con claro carácter Residencial, que formará parte una vez desarrollado, del paisaje urbano de la zona, visible desde amplios sectores de la ciudad por lo elevado de su cota.

Por otra parte, además de plantear la ordenación urbanística interior de este suelo como pieza urbana, se trata también de establecer la adecuada continuidad del viario y de las infraestructuras de las zonas colindantes.

Todo ello viene apoyado en las propias características de los terrenos, cuya calidad ambiental puede calificarse de adecuada para un asentamiento de tipo residencial y que se desarrolla a ambos lados de la Autovía Ronda Este, con buena orientación y vistas hacia el mar, posibilitando asentamientos en baja-media densidad de calidad y situados a unos 8 ó 9 minutos del centro de Málaga.

Este Plan Parcial desarrolla las determinaciones del Documento de la Revisión-Adaptación del PGOU de Málaga aprobado definitivamente, que incluye estos terrenos en el Sector de Actuación de PAM-LE.7 "LA PLATERA". En la ficha de Características del Sector se establecen las siguientes características generales:

Superficie del ámbito:	435.380 m ² .
Edificabilidad Total:	56.948,00 m ² t

Aprovechamiento Medio:	0,45 m ² t/m ² s
Aprovechamiento Subjetivo:	176.328,90 uuaa
Edificabilidad Propietarios:	40.628,78 m ² t
le:	0.131 m ² /m ² .
Uso Global:	Residencial
C.P.H.:	4,340
Excesos:	70.825,42 m ² t
Iniciativa:	Privada
Sistema de Actuación:	Compensación

Por todo lo dicho anteriormente, queda justificada la formulación y demostrada la oportunidad y conveniencia de desarrollo, del presente instrumento de planeamiento.

1. MEMORIA INFORMATIVA.

1.1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.

Los terrenos ordenados, tienen una clara función de ampliación de la trama urbana de la zona donde se ubican, en el extremo Este del término municipal de Málaga, próximos al límite del mismo. Se configuran como un sector discontinuo, atravesado por la Autovía de la Ronda Este.

La superficie total del Sector de Actuación, que mediante el presente documento se ordena, como desarrollo de las previsiones del Documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga, es de 432.533,55 m², si bien para calcular los aprovechamientos urbanísticos y las reservas exigibles, no se consideran los suelos de dominio público y su servidumbre correspondientes al cauce del Arroyo Judío. De esta manera, se deducen a efectos de cálculo del aprovechamiento urbanístico y reservas del Plan Parcial, 30.801,57 m² de suelo correspondiente a dichos terrenos de dominio público y servidumbre, quedando finalmente como superficie de cálculo 401.731,98 m², tal como se deduce del siguiente cuadro:

ZONA	SUPERFICIE
ZONA OESTE	210.520,13 m ²
ZONA ESTE	191.211,85 m ²
TOTAL TERRENOS COMPUTABLES A EFECTOS DE RESERVAS Y CÁLCULO DE APROVECHAMIENTOS	401.731,98 m²
DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y ZONA DE SERVIDUMBRE ARROYO JUDÍO	30.801,57 m ²
TOTAL ÁMBITO DE ACTUACIÓN	432.533,55 m²

En el ámbito del sector se distinguen, como ya se ha apuntado, dos zonas diferenciadas e independientes separadas por la Ronda Este de Málaga:

- La zona situada más al Oeste, que complementa la trama urbana de la urbanización El Candado, cerrando el crecimiento de la ciudad en el triángulo delimitado entre dicha urbanización, la antigua CN-340 y la Ronda Este.
- La zona situada al Este de la Ronda Este, resolviendo al Norte el contacto con la barriada Jarazmín.

1.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

La estructura de propiedad de los terrenos queda configurada según el siguiente cuadro:

PARCELA	PROPIETARIO	SUPERFICIE	%
1-A	SOCIEDAD FINANCIERA Y MINERA SUR, S.L.U.	210.520,28 m ²	52,40%
1-B	SOCIEDAD FINANCIERA Y MINERA SUR, S.L.U.	61.781,70 m ²	15,38%
2	AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA	129.430,00 m ²	32,22%
TOTAL SECTOR SUP-LE.10 "LA PLATERA"		401.731,98 m²	100%
SNU*	DOMINIO PÚBLICO HIDRAÚLICO Y ZONA DE SERVIDUMBRE ARROYO JUDÍO	30.801,57 m ²	

(*) SNU: Suelo No Urbanizable Protegido no afectados por el parcelario de la ordenación

1.3. USOS ACTUALES, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

En la actualidad los terrenos que comprenden el sector se encuentran sin uso específico, en estado de abandono, con presencia de abundantes parcelas colonizadas de erial. Una parte importante de la superficie de los terrenos se encuentra antropizada con abundantes extracciones de material, así como acumulaciones de material procedentes de continuados vertidos de tierras, como es el caso de la antigua cantera, que se encuentra actualmente parcialmente rellena.

Los terrenos delimitados por el Sector PAM-LE.7, se encuentran atravesados por uno de los Sistemas Generales vertebradores de la red arterial de tráfico rodado, como es la Ronda Este de Málaga, que conecta a su vez con la Autovía Costa del Sol. Asimismo, existe en la zona Este un camino que discurre dentro de la finca, junto al arroyo Judío, que comunica con la barriada de Jarazmín.

Su situación es idónea por su cercanía con dicha Ronda Este, a la cual tiene acceso a través de la urbanización El Candado.

Desde el punto de vista del saneamiento de aguas residuales y el abastecimiento de agua, se llevará a cabo la correspondiente expansión de las redes generales de la ciudad completando las existentes en las urbanizaciones colindantes de El Candado y Jarazmín.

Por otra parte, se plantea verter las aguas pluviales a las conducciones de pluviales existentes, así como al cauce natural del arroyo existente en la zona Este.

En lo referente a las redes de electricidad y telefonía, dado que existen en las proximidades conducciones aéreas, no existen impedimentos para realizar las correspondientes conexiones previa consulta a las compañías suministradoras de estos servicios.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

2.1. CRITERIOS DE ACTUACIÓN.

Se pretende tener como objetivo básico, la creación de un núcleo residencial de población servido por sus correspondientes equipamientos, readaptando las asignaciones de uso del suelo a los contenidos de la LOUA, así como al Documento de Revisión Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga.

El criterio de ordenación seguido se apoya en las determinaciones del Plan General para el Sector en cuanto al trazado y conexiones generales de la trama viaria, garantizando el crecimiento uniforme de la ciudad:

- La zona situada más al Oeste se ordena con tres accesos de nueva creación que conectan con la urbanización El Candado, uno ellos que constituye el acceso principal mediante una rotonda, otro acceso secundario situado más al sur, ambos desde calle Mina del Candado y un tercer acceso desde la antigua carretera N-340. En esta zona se plantean 5 parcelas residenciales, 2 de ellas destinadas al realojo de la urbanización Montegolf, compuesta por un conjunto de 29 parcelas unifamiliares y una en tipología adosada de 85 viviendas, que constituyen la unidad de ejecución I de esta ordenación. En el resto de la zona oeste se ordena mediante 148 viviendas unifamiliares adosadas y una parcela comercial, integradas en la unidad de ejecución II, a la que se accederá desde la CN-340 y se completa con el sistema de equipamientos y áreas libres, ordenándose un gran parque en la zona alta, y un área libre pública en la zona correspondiente a la antigua cantera de extracción de áridos.
- En la zona situada más al Este, se plantea una ordenación mediante una parcela de 152 viviendas unifamiliares adosadas. Asimismo, se plantea una parcela de comercial que

preste servicio a esta zona, a la vez que se completa la ordenación hasta el límite Norte con áreas libres públicas.

2.2. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.

Como ya se ha indicado, el presente documento, toma como base de partida la ordenación propuesta por el Plan Parcial de Ordenación del Sector SUP-LE.10 "La Platera", aprobado definitivamente con fecha 26.06.2008 (BOP 21.04.2009), recogida en el Documento de Revisión del PGOU de Málaga, aprobado definitivamente con fecha 21.01.2011 (BOJA 30.08.2011), en cuanto a los elementos básicos de la estructura urbana y en cuanto a la zonificación básica, con pequeñas modificaciones para facilitar la nueva división en unidades de ejecución que más adelante desarrollaremos.

Tomando en consideración las determinaciones que el Plan General atribuye a los terrenos en estudio, es necesario ejecutar, como servicios de interés general para la ciudad, las conexiones viarias con los sectores colindantes, la ordenación de las zonas verdes del Sector, así como la cesión de suelo correspondiente al realojo de la urbanización Montegolf.

Los terrenos ordenados constituyen una pieza clave en el desarrollo de la zona donde quedan enclavados, rodeados por suelos urbanos consolidados o en vías de consolidación, con lo que se completa y complementa la trama urbana de dicha zona del Litoral Este.

Así pues, la ordenación propuesta tiene relación directa con dos de los sistemas generales vertebradores de la red arterial de tráfico rodado, como es la Ronda Este de Málaga, que atraviesa el sector, y conecta con la Autovía de la Costa del Sol, y la Carretera de Almería (CN-340), situada al Sur, desde la cual se accede directamente, mediante un acceso de nueva creación.

Se plantea la ejecución de una red viaria centralizada que articula la futura expansión de las dos zonas en las que se subdivide el Sector, a la vez que se conecta con la red viaria general del entorno. Así, mientras que en la zona Este se accede a través del nudo de enlace existente en la zona sur, la zona Oeste tiene como acceso principal la rotonda situada en calle Mina del Candado, y un acceso de nueva creación en la zona Sur que conecta con la Carretera de Almería (CN-340) mediante una nueva glorieta de enlace a desarrollar en la segunda unidad de ejecución.

La ordenación es residencial de tipo unifamiliar, con tipologías de baja densidad con dos plantas de altura, alternándose las variantes unifamiliar aislada y unifamiliar adosada en la zona Oeste, quedando ordenada la zona Este con tipología unifamiliar adosada.

Los equipamientos públicos se sitúan en la zona oeste del sector, junto a las parcelas residenciales, en aquellos terrenos que no presentan riesgos geotécnicos, y en la Zona Este,

se delimita una parcela comercial que presta servicio a las viviendas que se ordenan en esta zona.

Las Zonas Verdes se concentran fundamentalmente al Norte de ambas zonas, con clara vocación de parque público periurbano.

De esta forma, se propone crear un conjunto edificatorio de marcado carácter residencial, capaz de dar respuesta a un déficit existente en esta zona de la ciudad, donde aún no se ha desarrollado una urbanización de calidad, ejecutada con esmero y terminada de forma adecuada, en cuya ejecución se sostenga un nivel pretendido, posibilitando su posterior mantenimiento de la mejor forma posible para la futura vida de la urbanización.

La tipología residencial prevista difiere de lo especificado en la Ficha de Características del sector en el PGOU, que prevé para el sector una implantación unifamiliar aislada (UAS) en cualquiera de sus tipos. En este sentido, desde un conocimiento de las singulares características del sector, y una vez analizada la ubicación de zonas geológicamente inestables, se vio que dada la escasez de suelo neto apto para ser ocupado por las parcelas residenciales, cualquier ordenación de tipo unifamiliar aislada era físicamente imposible por falta de suelo, obligando a recurrir a la ordenanza tipo UAS-1 del PGOU de Málaga, cuyos parámetros característicos impiden llevar a cabo una ordenación residencial de calidad media-alta como la que se plantea para esta zona de la ciudad, por lo que se ha recurrido a ésta exclusivamente para ordenar las parcelas correspondientes a los realojos de Montegolf. En este sentido se ha visto claramente más adecuado la implantación de una tipología edificatoria de tipo unifamiliar adosada, con un índice de edificabilidad variable que oscila entre 0,432 m²t/m²s y 0,734 m²t/m²s, que por sus parámetros característicos, refuerza el carácter lineal aterrazado de la ordenación y configura claramente los espacios urbanos, diferenciando perfectamente las zonas edificadas de los espacios libres ajardinados privados, con lo cual entendemos se consigue un conjunto residencial más ordenado y de mayor calidad.

En la zona Este, se plantea una ordenación unifamiliar adosada a desarrollar mediante la ordenanza UAD-1 del PGOU de Málaga.

2.3. ZONIFICACIÓN.

Las distintas zonas previstas dentro de la ordenación, de acuerdo con los usos a que se destinan las parcelas definidas por el presente documento, son las siguientes:

- Residencial Unifamiliar Aislada (RU)
- Residencial Unifamiliar Adosada (RA)
- Comercial (CO)
- Equipamiento Público (E)

- Equipamiento Deportivo privado (Ep)
- Áreas Libres (V)
- Sistema Técnico (ST)
- Viario

Y las características de cada una de ellas son las que se detallan a continuación:

- * RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA (RU).
Comprende esta zona las parcelas situadas en la zona Oeste, destinadas en parte al realojo de las viviendas de la Urbanización Montegolf, con una altura máxima de edificación de planta baja más una planta alta.

- * RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA (RA).
Comprende esta zona la tipología dominante para las parcelas residenciales del Sector, exceptuando las unifamiliares aisladas destinadas en parte al realojo de Montegolf, antes descritas. Se resuelve mediante agrupación de Viviendas Unifamiliares Adosadas, cuyo espacio libre de parcela ajardinado constituye un elemento determinante de su morfología y de la ordenación general, con una altura máxima de edificación de planta baja más una planta alta.

Para el caso particular de las parcelas residenciales R.4 y R.5, situadas en la zona Este del Sector, el promotor del planeamiento del sector se reserva la oportunidad y conveniencia de iniciar el desarrollo residencial previsto en las mismas.

- * COMERCIAL (CO).
Comprende esta zona las parcelas CO.1 y CO.2 destinadas a uso Comercial, situada en las dos zonas del Sector, empleándose una tipología de baja densidad, mediante edificio exento, permitiendo la existencia de espacios privados ajardinados alrededor de la misma, con una altura de la edificación de PB para la parcela CO.1 y PB+1 para la parcela CO.2.

- * EQUIPAMIENTO PÚBLICO (E).
Comprende tres parcelas destinadas al uso indistinto de equipamiento comunitario escolar, social y deportivo, incluyendo guardería y escolar.

- * VERDE (V).
Comprende aquellas parcelas dedicadas al uso de Parque, Jardines, Juegos de niños y Recreo, que se sitúan relacionadas entre sí formando un sistema de áreas libres homogéneo, que a su vez completa la ordenación del sector. Tendrá esta zona el tratamiento adecuado en el posterior Proyecto de Urbanización, ordenándose conforme a los criterios municipales al respecto.

* SISTEMA TÉCNICO (ST).

Comprende las parcelas destinadas a albergar sistemas técnicos infraestructurales de la ordenación, necesarios para el correcto funcionamiento de las redes de abastecimiento de la urbanización, tales como Centros de Transformación y depósitos.

* VIALES.

Comprende el suelo destinado al uso de circulaciones rodadas y peatonales al interior del Sector de Actuación.

2.4. CUADRO DE ZONIFICACIÓN Y PARCELARIO.

PAM-LE.7 "LA PLATERA" - ZONIFICACIÓN Y PARCELARIO					
PARCELA	USO	SUPERFICIE	Índice Edificabilidad	Techo Edificable	Nº VDAS
RU-1	UNIFAMILIAR AISLADA	4.267,18 m ² s	0,394 m ² t/m ² s	1.680,00 m ² t	14
RU-2	UNIFAMILIAR AISLADA	5.210,95 m ² s	0,345 m ² t/m ² s	1.800,00 m ² t	16
Total UNIFAMILIAR AISLADA OESTE		9.478,13 m²s		3.480,00 m²t	30
RA-1	UNIFAMILIAR ADOSADA	20.033,09 m ² s	0,491 m ² t/m ² s	9.831,40 m ² t	83
RA-2	UNIFAMILIAR ADOSADA	16.466,92 m ² s	0,447 m ² t/m ² s	7.366,15 m ² t	62
RA-3	UNIFAMILIAR ADOSADA	18.504,92 m ² s	0,447 m ² t/m ² s	8.277,80 m ² t	70
Total UNIFAMILIAR ADOSADA OESTE		55.004,93 m²s		25.475,35 m²t	215
TOTAL RESIDENCIAL ZONA OESTE		64.483,06 m²s		28.955,35 m²t	245
RA-4	UNIFAMILIAR ADOSADA	15.236,79 m ² s	0,734 m ² t/m ² s	11.180,13 m ² t	94
RA-5	UNIFAMILIAR ADOSADA	10.797,96 m ² s	0,734 m ² t/m ² s	7.923,10 m ² t	67
Total UNIFAMILIAR ADOSADA ESTE		26.034,75 m²s		19.103,22 m²t	161
TOTAL RESIDENCIAL ZONA ESTE		26.034,75 m²s		19.103,22 m²t	161
TOTAL RESIDENCIAL		90.517,81 m²s		48.058,57 m²t	406
VP-1	ZONA LIBRE PRIVADA	2.939,77 m ² s	0,037 m ² t/m ² s	108,73 m ² t	--
VP-2	ZONA LIBRE PRIVADA	5.171,09 m ² s	0,037 m ² t/m ² s	191,27 m ² t	
Total ÁREAS LIBRES PRIVADAS OESTE		8.110,86 m²s		300,00 m²t	--
CO-1	COMERCIAL	1.041,00 m ² s	0,700 m ² t/m ² s	728,70 m ² t	---
CO-2	COMERCIAL	3.539,62 m ² s	1,000 m ² t/m ² s	3.539,62 m ² t	---
TOTAL COMERCIAL		4.580,62 m²s		4.268,32 m²t	
Total Techo Edificable Sector SUP-LE.10		103.209,29 m²s		52.626,89 m²t	406
E-Esc.	EQUIP.ESCOLAR PÚBLICO	7.116,27 m ² s	0,550 m ² t/m ² s	3.913,96 m ² t	
E-Dep	EQUIP. DEPORTIVO PÚBLICO	4.246,74 m ² s	0,047 m ² t/m ² s	200,00 m ² t	
E-Soc.	EQUIP.SOCIAL PÚBLICO	2.379,64 m ² s	0,898 m ² t/m ² s	2.136,00 m ² t	
TOTAL EQUIPAMIENTO PÚBLICO		13.742,65 m²s		6.249,96 m²t	

V-1	ÁREAS LIBRES PÚBLICAS	46.314,30 m ² s			
V-2	ÁREAS LIBRES PÚBLICAS	24.523,55 m ² s			
V-3	ÁREAS LIBRES PÚBLICAS	21.842,89 m ² s			
V-4	ÁREAS LIBRES PÚBLICAS	81.112,98 m ² s			
V-5	ÁREAS LIBRES PÚBLICAS	16.953,22 m ² s			
V-6	ÁREAS LIBRES PÚBLICAS	53.182,28 m ² s			
V-7	ÁREAS LIBRES PÚBLICAS	357,83 m ² s			(*)
TOTAL ÁREAS LIBRES		244.287,05 m²s			
ST-1	SISTEMAS TÉCNICOS	47,88 m ² s			
ST-2	SISTEMAS TÉCNICOS	36,01 m ² s			
ST-3	SISTEMAS TÉCNICOS	47,86 m ² s			
ST-4	SISTEMAS TÉCNICOS	49,23 m ² s			
ST-5	SISTEMAS TÉCNICOS	560,69 m ² s			
ST-6	SISTEMAS TÉCNICOS	39,72 m ² s			
ST-7	SISTEMAS TÉCNICOS	371,09 m ² s			
TOTAL SISTEMAS TÉCNICOS		1.152,48 m²s			
VIALES		39.340,51 m²s			
Total Sector SUP-LE.10 "La Platera"		401.731,98 m²s	0,131 m²t/m²s	52.626,89 m²t	406
DOMINIO PÚBLICO HIDRAÚLICO y ZONA DE SERVIDUMBRE ARROYO JUDÍO		30.801,57 m ² s			

(*) Parcelas no computables a efectos de reservas

Málaga, Julio de 2023.

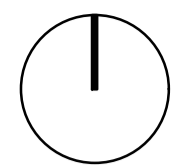
Fdo.: ÁNGEL ASENJO DÍAZ.
Arquitecto.

3. PLANOS.

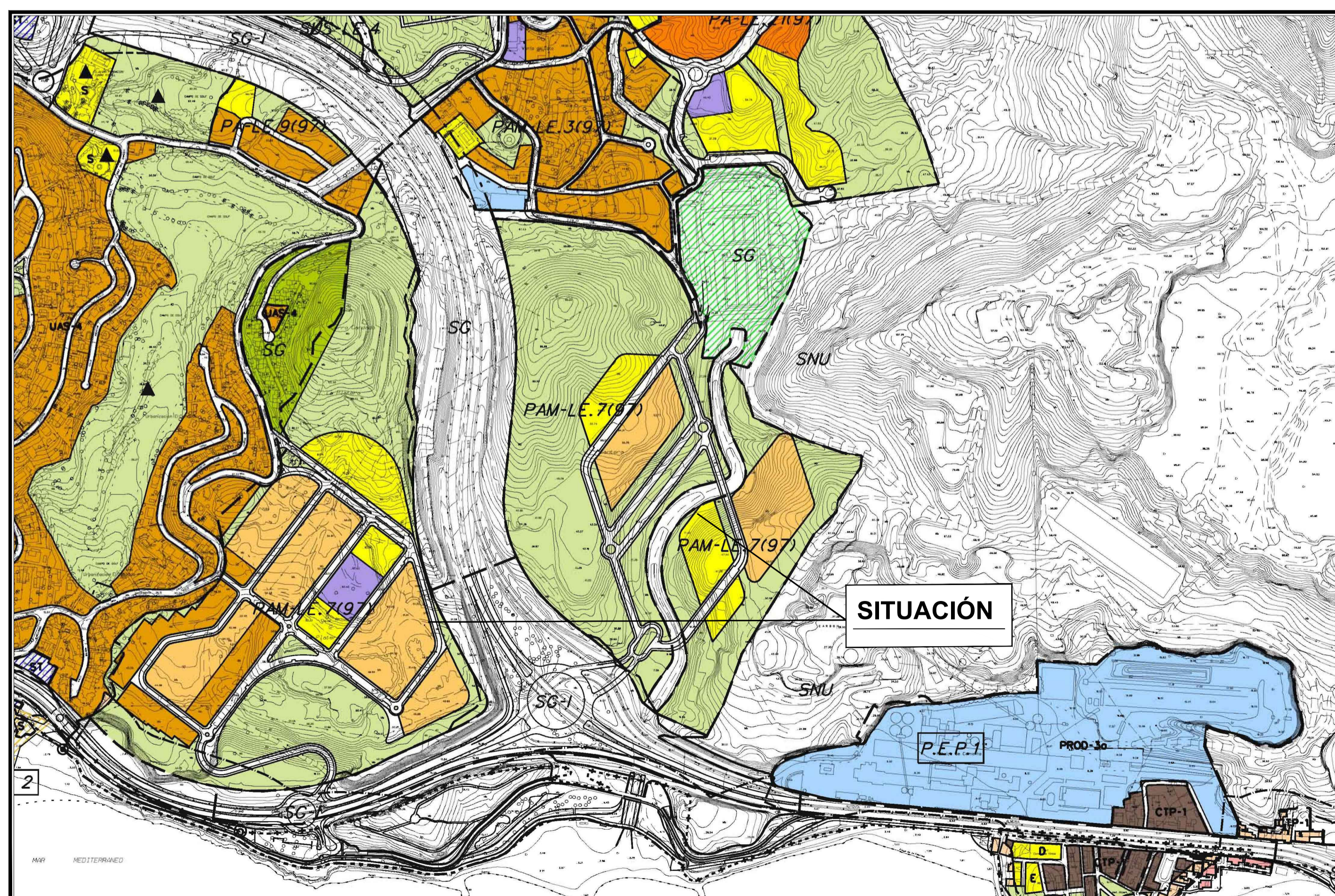
1. SITUACIÓN GENERAL DEL SECTOR. SITUACIÓN EN EL PGOU DE MÁLAGA.	1/10.000 1/5.000
2. ZONIFICACIÓN Y PARCELARIO DEL PPO APROBADO DEFINITIVAMENTE (26.06.2008 - BOP 21.04.2009)	1/1.500
3. PROPIEDADES APORTADAS.	1/1.500
4. ZONIFICACIÓN Y PARCELARIO.	1/1.500

Málaga, Julio de 2023.

Fdo.: ÁNGEL ASENJO DÍAZ.
Arquitecto.



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		
USOS GLOBALES	SISTEMAS GENERALES	DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS
USO RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD	S. G. DE INTERES TERRITORIAL	PLANEAMIENTO APROBADO
USO RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD	S. G. URBANO A SUELO URBANIZABLE	PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO
USO PRODUCTIVO	S. G. URBANO A SUELO URBANIZABLE NO RECTORADO	PLANEAMIENTO APROBADO NO RECTORADO
USO EMPRESARIAL	S. G. URBANO A SUELO URBANIZABLE	PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO NO RECTORADO
USO LOGÍSTICO	S. G. DE COMERCIO Y TRANSPORTES	PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO NO RECTORADO
USO COMERCIAL	NO URBANO	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO HOTELERO	SISTEMA METROPOLITANO	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO RECTORADO
USO ESPACIO LIBRE	S. G. EN SUELO	SUELO URBANIZABLE ORDENADO
USO EQUIPAMIENTO	S. G. EN SUELO	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
USOS ESPECIALES EN TIPO:	SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO SERVICIOS PÚBLICOS	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
PLAN ESPECIAL PARA LA DELIMITACIÓN DEL SECTOR, PLAN DE ORDENACIÓN URBANA, PLAN DE ORDENACIÓN URBANA DE LA LEY DE COSTAS	S. G. DE SERVICIOS URBANOS	SUELO URBANIZABLE
	S. G. DE INFRAESTRUCTURAS	ÁREA DE RESERVA



ORDENACIÓN POR MENORIZADA	
CALIFICACIONES	DOTACIONES
EDIFICIO HISTÓRICO - Centro	ESPACIO LIBRE
EDIFICIO HISTÓRICO - Periferia	EQUIPAMIENTO
EDIFICIO HISTÓRICO - Zona Perif. Urb.	SERVICIO DE INTERES PÚBLICO Y SOCIAL
MANICADA GENERAL	DEPORTIVO
ORDENACIÓN ABIERTA	ESPACIO LIBRE O EQUIPAMIENTO PRIVADO
EDIFICIO JARDIN	SUPERFICIE LIBRE DE EDIFICACIÓN
COLONIA TRADICIONAL POPULAR	SUPERFICIE LIBRE DE EDIFICACIÓN
OTRA ORDENACIÓN POR MENORIZADA A LA DISPOSICIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN URBANA DE LA LEY DE COSTAS	VANOS LOCALES
ESTACIÓN DE FERROVIARIA	PROTECCIÓN INTERIOR
ESTACIÓN DE FERROVIARIA	PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA
LINEA FERROVIARIA	PROTECCIÓN AMBIENTAL
LINEA FERROVIARIA	ÁREA CATALANIZADA
HOTELERO	TRAZADO COLECTIVO DE SANITARIO
PRODUCTIVO A-1	RECONSTRUCCIÓN DE CALZADONES
PRODUCTIVO A-2	LINEA DE ORDENACIÓN
PRODUCTIVO B	DELIMITACIÓN TERRESTRE INDICADA
COMERCIAL	DELIMITACIÓN TERRESTRE PROYECTADA
OTRA ORDENACIÓN POR MENORIZADA A LA DISPOSICIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN URBANA DE LA LEY DE COSTAS	FRONTERA DE CONFINAMIENTO
	USO DE SERVICIO AMBIENTAL CONDICIONADO
	LINEA DE FRONTERA DE SERVICIO
	LINEA DE FRONTERA DE PROTECCIÓN

RESUMEN EJECUTIVO

REFORMA JULIO 2023

INNOVACIÓN DE PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN

DENOMINACIÓN:
PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR DE ACTUACIÓN PAM-LE.7 "LA PLATERA" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MÁLAGA

EXPTE. N° 1.316-PL	PLANO: I.- PLANOS DE INFORMACIÓN. SITUACIÓN GENERAL DEL SECTOR. SITUACIÓN EN EL P.G.O.U. DE MÁLAGA.
PLANO N° 1	
ESCALA 1/10.000 1/5.000	ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO ANGEL ASEÑO Y ASOCIADOS. S.L.P.
FECHA JULIO 2.023	 ARQUITECTO DIRECTOR: ANGEL ASEÑO DIAZ COLEGIADO N°: 67
SUSTITUIDO	PROMOTOR/ES :
REVISIÓN	SOCIEDAD FINANCIERA Y MINERA SUR, S.L.U. FIRMA



(**) NOTA: Dado el carácter diferido a 50 años que se plantea para el desarrollo de la zona Este, el acceso rodado a dicha zona desde la vía de servicio de la Autovía MA-24, que se plantea con carácter indicativo en el presente documento, será objeto de informe específico por la Demarcación de Carreteras en el momento en que se produzca el desarrollo efectivo de esta zona.

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS GENERALES Y PARCELARIO

PARCELA	USO	SUPERFICIE (m ²)	INTEGRALES (m ² /m ²)	T. EDIFICABLE (m ²)	N ^o VIDAS (estatístico)
Pas-1	UNIFAMILIAR AISLADA (V)	1.300		300	7
Pas-2	UNIFAMILIAR AISLADA	6.999		1.000	7
Pas-3	UNIFAMILIAR AISLADA	3.717		900	6
Pas-4	UNIFAMILIAR AISLADA	6.294		1.500	16
TOTAL UNIFAMILIAR AISLADA		18.300		4.300	26
R-1	UNIFAMILIAR ADOSADA	9.350	0,22	6.720	75
R-2	UNIFAMILIAR ADOSADA	7.799	0,22	5.912	67
R-3.a	UNIFAMILIAR ADOSADA	1.700	0,22	1.260	14
R-3.b	UNIFAMILIAR ADOSADA	9.598	0,22	6.911	77
R-4	UNIFAMILIAR ADOSADA	13.895	0,22	9.978	111
R-5	UNIFAMILIAR ADOSADA	8.051	0,22	4.307	48
R-6	UNIFAMILIAR ADOSADA	49.353		36.311	397
TOTAL RESIDENCIAL ZONA OESTE		66.647		39.171	416
R-7	UNIFAMILIAR ADOSADA	19.378	0,484	5.378	66
R-7'	UNIFAMILIAR ADOSADA	13.700	0,484	6.635	75
TOTAL RESIDENCIAL ZONA ESTE		24.498		11.992	136
TOTAL RESIDENCIAL		91.066		61.023	651
CO	COMERCIAL	4.603	0,90	4.143	
TOTAL COMERCIAL		4.603		4.143	
E-1	EQUIP. DEPORT. PRIVADO	6.972			
E-2	EQUIP. DEPORT. PRIVADO	6.999			
E-3	EQUIP. DEPORT. PRIVADO	7.208			
TOTAL EQUIPAMIENTO PRIVADO		14.409			
TOTAL TECHO EDIFICABLE SECTOR SUP.LE.10				66.160	661
E-Esc	EQUIP. ESCOL. P. PÚBLICO	7.810	0,50	3.905	
E-Dep.1	EQUIP. DEPORT. PÚBLICO	2.938	0,50	1.469	
E-Dep.2	EQUIP. DEPORT. PÚBLICO	2.083	0,50	1.042	
E-Soc	EQUIP. SOCIAL PÚBLICO	2.383	0,50	1.192	
TOTAL EQUIPAMIENTO PÚBLICO		15.098		7.598	
V-1	ÁREAS LIBRES	48.608			
V-2	ÁREAS LIBRES	1.017			
V-3	ÁREAS LIBRES	15.420			
V-4	ÁREAS LIBRES	38.419			
V-5	ÁREAS LIBRES	87.907			
V-6	ÁREAS LIBRES	4.938			
V-7	ÁREAS LIBRES	6.310			
V-8	ÁREAS LIBRES	7.562			
V-9	ÁREAS LIBRES	2.451			
V-10	ÁREAS LIBRES	31.394			
V-11	ÁREAS LIBRES	8.808			
TOTAL ÁREAS LIBRES		232.408			
VIALES		83.204			
Subtotal a efectos de cálculo de superficies y presiones		421.763		63.001	661
SECTOR PÚBLICO HIRRAILICO		6.590			
SECTOR PÚBLICO		2.411			
ZONA EXPROPIACION AUTOVIA		2.442			
SECTOR PÚBLICO CAMINO VIEJO DE VELEZ		433.208			

(*) Se permite la solución en vivienda pareada, con las limitaciones que se establecen en las Ordenanzas Particulares.

TEXTO REFUNDIDO SEPTIEMBRE 2.008

PLAN PARCIAL DE ORDENACION

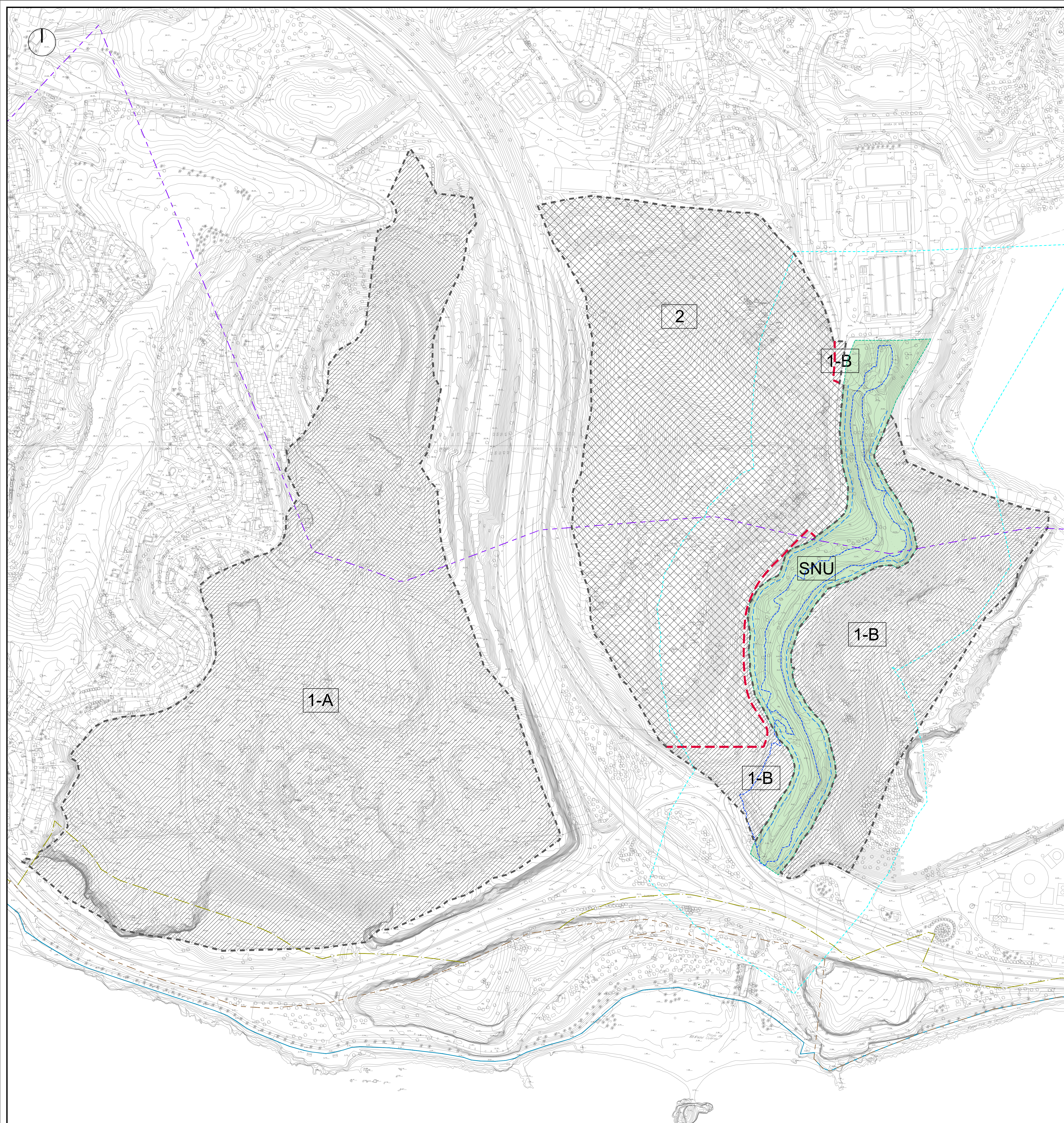
DENOMINACION:		PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR SUP.LE-10 "LA PLATERA" DEL P.G.O.U. DE MALAGA MALAGA.	
EXPRTE. N ^o	PLANO:	P.- PLANOS DE PROYECTO.	
1.316-PLB	P.1	ZONIFICACION Y PARCELARIO.	
ESCALA:	ESTUDIO DE ARQUITECTURA URBANISMO ANGEL ASEÑO Y ASOCIADOS, S.L.		
1/1500			
FECHA:	ARQUITECTO DIRECTOR: ANGEL ASEÑO DIAZ		
JUNIO 2.003	COLEGADO N ^o 87		
SUBSTITUIDO:	PROMOTOR/ES:		
REVISION:	SOCIIDAD FINANCIERA Y MINERA SUR, S.L.U.		

RESUMEN EJECUTIVO

REFORMA JULIO 2023

INNOVACION DE PLAN PARCIAL DE ORDENACION

DENOMINACION:		PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR DE ACTUACION PAM-LE.7 "LA PLATERA" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE MALAGA	
EXPRTE. N ^o	PLANO:	I.- PLANOS DE INFORMACION.	
1.316-PL	P.1	ZONIFICACION Y PARCELARIO DEL PPO APROBADO DEFINITIVAMENTE 26.06.2008 (B.O.P. 21.04.2009).	
ESCALA:	ESTUDIO DE ARQUITECTURA URBANISMO ANGEL ASEÑO Y ASOCIADOS, S.L.P.		
1/1.500			
FECHA:	ARQUITECTO DIRECTOR: ANGEL ASEÑO DIAZ		
JULIO 2.023	COLEGADO N ^o 87		
SUBSTITUIDO:	PROMOTOR/ES:		
REVISION:	SOCIIDAD FINANCIERA Y MINERA SUR, S.L.U.		



CUADRO DE PROPIEDADES APORTADAS

PARCELA	PROPIETARIO	SUPERFICIE	%
1-A	SOCIEDAD FINANCIERA Y MINERA SUR, S.L.U.	210.520,28 m ²	52,40%
1-B	SOCIEDAD FINANCIERA Y MINERA SUR, S.L.U.	61.781,70 m ²	15,38%
2	AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA	129.430,00 m ²	32,22%
TOTAL SECTOR SUP-LE.10 "LA PLATERA"		401.731,98 m²	100%
SNU*	DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y ZONA DE SERVIDUMBRE ARROYO JUDÍO	30.801,57 m ²	

(*) SNU: Suelo No Urbanizable Protegido no afectados por el parcelario de la ordenación

- SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO
- FINANCIERA Y MINERA S.A.
- EXCM. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA
- LIMITE ENTRE PROPIEDADES
- LIMITE SECTOR
- DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO ARROYO JUDÍO
- ZONA DE SERVIDUMBRE ARROYO JUDÍO
- ZONA INUNDABLE ARROYO JUDÍO
- ZONA DE POLICÍA ARROYO JUDÍO
- RIBERA DEL MAR
- DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE
- ZONA DE PROTECCIÓN DE DPMT
- ZONA DE INFLUENCIA DE DPMT

RESUMEN EJECUTIVO

REFORMA JULIO 2023

INNOVACIÓN DE PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN

DENDMINACIÓN:
 PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR DE ACTUACIÓN PAM-LE.7 "LA PLATERA" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MÁLAGA

EXFTE N° 1.316-PL	PLANO: I.- PLANOS DE INFORMACIÓN. PROPIEDADES APORTADAS.
PLANO N° 3	
ESCALA 1/1.500	ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO ANGEL ASEÑO Y ASOCIADOS, S.L.P
FECHA JULIO 2.023	ARQUITECTO DIRECTOR: ANGEL ASEÑO DIAZ COLEGADO N°: 67
SUSTITUIDO	PROMOTOR/ES:
REVISIÓN	SOCIEDAD FINANCIERA Y MINERA SUR, S.L.U. <small>PIRAMA</small>



PAM-LE.7 "LA PLATERA" - ZONIFICACIÓN Y PARCELARIO					
PARCELA	USO	SUPERFICIE	Índice Edificabilidad	Techo Edificable	Nº VDAS
RU-1	UNIFAMILIAR AISLADA	4.267,38 m ²	0,354 m ² /m ²	1.680,00 m ²	14
RU-2	UNIFAMILIAR AISLADA	5.203,95 m ²	0,345 m ² /m ²	1.800,00 m ²	16
Total UNIFAMILIAR AISLADA OESTE		9.471,33 m²		3.480,00 m²	30
RA-1	UNIFAMILIAR ADOSADA	20.033,09 m ²	0,491 m ² /m ²	9.831,40 m ²	83
RA-2	UNIFAMILIAR ADOSADA	16.466,92 m ²	0,447 m ² /m ²	7.366,15 m ²	62
RA-3	UNIFAMILIAR ADOSADA	18.504,92 m ²	0,447 m ² /m ²	8.277,80 m ²	70
Total UNIFAMILIAR ADOSADA OESTE		54.904,93 m²		25.475,35 m²	215
TOTAL RESIDENCIAL ZONA OESTE		64.483,06 m²		28.955,35 m²	245
RA-4	UNIFAMILIAR ADOSADA	15.236,79 m ²	0,734 m ² /m ²	11.180,33 m ²	94
RA-5	UNIFAMILIAR ADOSADA	10.797,96 m ²	0,734 m ² /m ²	7.923,20 m ²	67
Total UNIFAMILIAR ADOSADA ESTE		26.034,75 m²		19.103,53 m²	161
TOTAL RESIDENCIAL ZONA ESTE		26.034,75 m²		19.103,53 m²	161
TOTAL RESIDENCIAL		90.517,81 m²		48.058,87 m²	406
VP-1	ZONA LIBRE PRIVADA	2.939,77 m ²	0,037 m ² /m ²	108,73 m ²	---
VP-2	ZONA LIBRE PRIVADA	5.171,09 m ²	0,037 m ² /m ²	191,27 m ²	---
Total Áreas Libres Privadas OESTE		8.110,86 m²		300,00 m²	---
CO-1	COMERCIAL	1.041,00 m ²	0,700 m ² /m ²	728,70 m ²	---
CO-2	COMERCIAL	3.539,62 m ²	1,000 m ² /m ²	3.539,62 m ²	---
TOTAL COMERCIAL		4.580,62 m²		4.268,32 m²	---
Total Techo Edificable Sector SUP-LE.10		103.209,20 m²		52.626,89 m²	406
E-Esc.	EQUIP ESCOLAR PÚBLICO	7.116,27 m ²	0,550 m ² /m ²	3.913,96 m ²	---
E-Dep.	EQUIP DEPORTIVO PÚBLICO	4.246,74 m ²	0,047 m ² /m ²	200,00 m ²	---
E-Soc.	EQUIP SOCIAL PÚBLICO	2.379,64 m ²	0,898 m ² /m ²	2.136,00 m ²	---
TOTAL EQUIPAMIENTO PÚBLICO		13.742,65 m²		6.249,96 m²	---
V-1	ÁREAS LIBRES PÚBLICAS	46.314,30 m ²			---
V-2	ÁREAS LIBRES PÚBLICAS	24.523,55 m ²			---
V-3	ÁREAS LIBRES PÚBLICAS	21.842,89 m ²			---
V-4	ÁREAS LIBRES PÚBLICAS	81.102,88 m ²			---
V-5	ÁREAS LIBRES PÚBLICAS	16.953,22 m ²			---
V-6	ÁREAS LIBRES PÚBLICAS	53.182,28 m ²			---
V-7	ÁREAS LIBRES PÚBLICAS	857,83 m ²			---
TOTAL ÁREAS LIBRES		244.287,05 m²			---
ST-1	SISTEMAS TÉCNICOS	47,88 m ²			---
ST-2	SISTEMAS TÉCNICOS	36,01 m ²			---
ST-3	SISTEMAS TÉCNICOS	47,86 m ²			---
ST-4	SISTEMAS TÉCNICOS	49,23 m ²			---
ST-5	SISTEMAS TÉCNICOS	560,69 m ²			---
ST-6	SISTEMAS TÉCNICOS	39,72 m ²			---
ST-7	SISTEMAS TÉCNICOS	37,09 m ²			---
TOTAL SISTEMAS TÉCNICOS		1.152,48 m²			---
VIALES		39.340,51 m²			---
Total Sector SUP-LE.10 "La Platera"		401.731,98 m²	0,131 m²/m²	52.626,89 m²	406
DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO y ZONA DE SERVIDUMBRE ARROYO JUDÍO		30.801,57 m²			---

(*) Parcelas no computables a efectos de reservas

Sector PAM-LE.7
(Zona Oeste)

Sector PAM-LE.7
(Zona Este)

- LIMITE SECTOR
 - DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO ARROYO JUDÍO
 - SERVIDUMBRE ARROYO JUDÍO
 - ZONA INUNDABLE ARROYO JUDÍO
 - ZONA POLICÍA ARROYO JUDÍO
 - RIBERA DEL MAR
 - DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE
 - ZONA DE PROTECCIÓN DE DPMT
 - ZONA DE INFLUENCIA DE DPMT
 - PROPUESTA DE PROTECCIÓN DE PLAYAS FÓSILES
- (1) BATERÍA DE LOS ALMELLONES
(2) ALCUBILLA
(3) PUENTE SOBRE EL ARROYO JUDÍO

RESUMEN EJECUTIVO
REFORMA JULIO 2023

INNOVACIÓN DE PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN

DENOMINACIÓN:
PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR DE ACTUACIÓN PAM-LE.7 "LA PLATERA" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MÁLAGA

EXPTE. Nº: 1.316-PL PLANO: P.- PLANOS DE PROYECTO.
PLANO Nº: 4 ZONIFICACIÓN Y PARCELARIO.

ESCALA: 1/1.500 ESTUDIO DE ARQUITECTURA URBANISMO
ANGEL ASEÑO Y ASOCIADOS, S.L.P.

FECHA: JULIO 2023 ARQUITECTO DIRECTOR: ANGEL ASEÑO DIAZ
COLEGADO Nº: 67

SUSTITUIDO: PROMOTOR/ES:

REVISIÓN: SOCIEDAD FINANCIERA Y MINERA SUR, S.L.U.