

Ref: L\_PPO\_SUP\_CH6\_ATALAYA\_AVANCE\_PL\_20\_2025.docx

**Departamento:** Planeamiento y Gestión Urbanística. Serv. Planificación y Ordenación Urbanística  
**Expediente:** Plan Parcial. PL 2025/25  
**Solicitante:** JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR SUP-CH.6 "ATALAYA"  
**Representante:** D. Alberto Jiménez Moreno.  
**Situación:** SUP-CH.6 "Atalaya".  
**Distrito nº9** Churriana  
**Asunto:** Avance y traslado a Medio Ambiente.

Con fecha 12/11/2025, se ha recibido el documento correspondiente al Avance del Plan Parcial de Ordenación del sector SUP CH.6 "Atalaya", para su tramitación. Aportando el Documento Inicial Estratégico para su evaluación ambiental, requerido el pasado 20/05/2025.

El Servicio de Urbanización ha emitido informe con fecha 05/12/2025. En él se señalan incidencias y se advierte de cuestiones que habrán de ser atendidas en el Plan Parcial de Ordenación.

Asimismo, con fecha 21/11/2025 se emite informe de la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía sobre una serie de subsanaciones a corregir en el documento para la tramitación del Avance del Plan Parcial del Sector SUP-CH.6 "Atalaya".

## 1. ANTECEDENTES

Con fecha 21/01/2011 se aprobó definitivamente el Plan Parcial que desarrollaba el sector SUP CH.6 "Atalaya". Dicho instrumento fue anulado por la Sentencia nº 388/2015, de fecha 27/02/2015, dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía (sede Málaga), por incumplimiento de lo dispuesto en el Decreto 95/2001, de Policía Sanitaria Mortuoria.

Posteriormente, con fecha 12/01/2021, la Delegación Territorial de la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico emitió resolución relativa a la nueva delimitación del Yacimiento Arqueológico "La Tosca".

1/8

El sector ha quedado afectado por diversas afecciones sectoriales no contempladas inicialmente. La servidumbre mortuoria generada por el cementerio y su ampliación, así como la protección arqueológica sobrevenida por Cultura de una amplia zona de los terrenos del sector, en diferentes categorías, que ha llevado a la necesidad de reordenar el ámbito dando cumplimiento a la sentencia que anuló el anterior documento de ordenación.

## 2. INFORME

### 2.1. DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Se presenta documento de Avance de Plan Parcial de Ordenación del sector SUP-CH.6 "Atalaya", acompañado de Documento Inicial Estratégico para su evaluación ambiental.

Conforme a lo previsto en el artículo 101 del RGLISTA, el Avance contiene descripción y justificación del objeto, ámbito de actuación, principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, criterios y propuestas generales de ordenación así como las distintas alternativas razonables, técnicas y ambientalmente viables, por lo que se considera que reúne los requisitos legales para su valoración.

**Gerencia Municipal de Urbanismo**  
 Paseo Antonio Machado, 12  
 29002 Málaga

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

Código Seguro De Verificación	2Dk6HY79P0ff2Nz2Gf+A6Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	22/01/2026 15:24:24
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	19/01/2026 14:02:32
	Aurora Requena Santos	Firmado	16/01/2026 15:06:32
Observaciones		Página	1/8
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2Dk6HY79P0ff2Nz2Gf%2BA6Q%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2Dk6HY79P0ff2Nz2Gf%2BA6Q%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

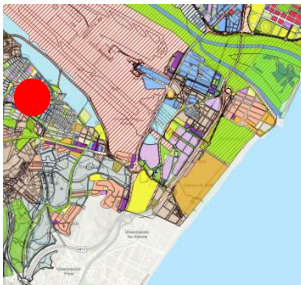


En la memoria y planos se definen correctamente la propuesta al nivel requerido, con la descripción de tres alternativas de cara al procedimiento de evaluación ambiental, así como el Resumen Ejecutivo y 8 documentos anexos.

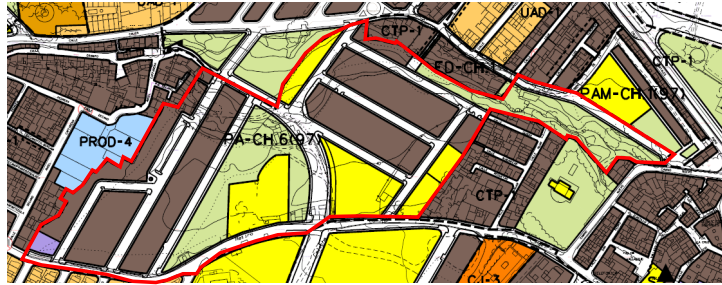
El Documento Inicial Estratégico contiene descripción de la actuación, efectos ambientales previsibles y medidas preventivas y correctoras.

## 2.2. ÁMBITO Y SITUACIÓN ACTUAL

La actuación se plantea sobre el ámbito previsto en el PGOU vigente para su desarrollo como SUP-CH.6. "Atalaya". Como se ha observado en los antecedentes, el sector forma parte de un ámbito en el que se han encontrado hallazgos arqueológicos importantes en el entorno del cementerio de Churriana.



Plano de situación



Plano del PGOU 2011

Los terrenos se sitúan en el término municipal de Málaga, al sur del aeropuerto, dentro del distrito de Churriana, encontrándose en su mayor parte sin edificar, a excepción del cementerio, una vivienda unifamiliar y una nave en estado ruinoso con alberca de riego. Presenta una pendiente suave descendente de sur a norte, en torno al 5 %, incrementándose puntualmente hasta el 30 % en la linde norte, circunstancia que queda reflejada en el informe topográfico emitido con fecha 21/11/2025.

2/8

## 2.3. OBJETO DEL EXPEDIENTE

El objeto del documento aportado es definir las condiciones para el desarrollo urbanístico del sector SUP-CH.6 "Atalaya", conforme a las determinaciones del PGOU de Málaga, teniendo en cuenta los motivos que determinaron la anulación del planeamiento anterior. Asimismo, se incorpora el análisis de alternativas y la valoración de los posibles impactos, con el fin de posibilitar la correspondiente evaluación ambiental estratégica de la propuesta.

La tramitación del nuevo Plan Parcial tiene por finalidad subsanar las deficiencias detectadas en el planeamiento anulado por la Sentencia nº 388/2015, dando cumplimiento a lo dispuesto en el Decreto 95/2001, así como integrar las afecciones arqueológicas sobrevenidas que condicionan el desarrollo del sector definido por el PGOU de Málaga de 2011.

## 2.4. MARCO LEGAL Y URBANÍSTICO

### *Necesidad de Avance y su tramitación*

La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA) establece en su art.77 la necesidad de tramitar Avances para todos aquellos instrumentos sometidos a evaluación ambiental estratégica. En el mismo sentido se pronuncia el art.101 del Reglamento General de la LISTA (en adelante simplemente Reglamento).

<b>Código Seguro De Verificación</b>	2Dk6HY79P0ff2Nz2Gf+A6Q==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	22/01/2026 15:24:24
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	19/01/2026 14:02:32
	Aurora Requena Santos	Firmado	16/01/2026 15:06:32
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	2/8
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2Dk6HY79P0ff2Nz2Gf%2BA6Q%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2Dk6HY79P0ff2Nz2Gf%2BA6Q%3D%3D</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



De otra parte, el art.100 del Reglamento establece que la consulta pública será preceptiva para los instrumentos de ordenación urbanística en los que sea preceptiva la elaboración de una Avance, y potestativa en los restantes instrumentos.

Por tanto, el documento de Avance debe someterse a aprobación y consulta pública para iniciar los trámites de incidencia medioambiental así como recabar la opinión de la ciudadanía y el resto de potenciales interesados en participar en el proceso de elaboración. El propósito de este Avance es describir y justificar el objeto, el ámbito de actuación, las principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, así como los criterios generales para la ordenación, con un estudio de alternativas, que resulten técnica y ambientalmente viables, aspectos en los que se va a centrar el contenido del presente Informe.

#### *Trámite de Evaluación Ambiental Estratégica*

Según la redacción del nuevo art.40.2º de la ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (en adelante GICA), modificado por la Disposición final quinta de LISTA es necesario someter a una evaluación ambiental estratégica ordinaria a los planes parciales de ordenación:

El mencionado art.40.2 de la GICA establece, a su vez, que el órgano ambiental deberá pronunciarse sobre la idoneidad del procedimiento ambiental solicitado, justificando expresamente el documento inicial estratégico y el procedimiento ambiental que pretende iniciarse.

## 2.5. AFECCIONES SECTORIALES

El suelo de uso residencial del sector se encuentra afectado en la totalidad de su superficie por distintas afecciones sectoriales, que darán lugar a la emisión de informes preceptivos en la tramitación del Plan Parcial. Según El informe del Servicio de Urbanización de fecha 05/12/2025 ha considerado las siguientes afecciones:

- Acústicas. Será necesario aportar Estudio Acústico.
- Protecciones Arqueológicas. debiendo tenerse en cuenta la afección arqueológica nº 44 "La Tosca".
- Normativa de Policía Sanitaria Mortuoria, conforme al Decreto 95/2001.
- Servidumbres aeronáuticas, cuyas determinaciones han sido recogidas en la Memoria Informativa y en el Anexo 7 del Avance.

#### *Cuestiones previas*

#### Afecciones derivadas del Cementerio Municipal de San Antonio

Dentro del ámbito del sector se localiza el Cementerio Municipal de San Antonio. Tanto el propio PP como la ordenación vigente recogida en la ficha correspondiente del PGOU, contemplan la necesidad de ampliación de dicho cementerio. En consecuencia, resulta necesario atender a la normativa sectorial aplicable en materia de policía sanitaria mortuoria, a fin de determinar y delimitar la correspondiente servidumbre mortuoria, la cual constituye un requisito de obligado cumplimiento en el desarrollo del planeamiento.

Con relación al Decreto 95/2001 de Policía Mortuoria, motivo por el que fue anulado el planeamiento anterior; se determina en su artículo 39 "Requisitos de emplazamiento de los cementerios": que alrededor del suelo destinado a cementerio se establecerá una zona de protección de 50 m de anchura libre de toda construcción, que podrá ser ajardinada, y a partir de esta distancia, se establecía otra de 200 m que no podrá destinarse a uso residencial, lo que también resulta de aplicación a la ampliación de los cementerios que suponga incremento de su superficie.

Código Seguro De Verificación	2Dk6HY79P0ff2Nz2Gf+A6Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	22/01/2026 15:24:24
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	19/01/2026 14:02:32
	Aurora Requena Santos	Firmado	16/01/2026 15:06:32
Observaciones		Página	3/8
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2Dk6HY79P0ff2Nz2Gf%2BA6Q%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2Dk6HY79P0ff2Nz2Gf%2BA6Q%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Afecciones derivadas de la protección arqueológica

Con fecha 12/01/2021 la Delegación Territorial de la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico, emite resolución relativa a la nueva Delimitación del Yacimiento Arqueológico La Tosca.

La propuesta de delimitación del yacimiento plantea la división de su ámbito con tres niveles de protección que se han establecido en función de la entidad de los restos presentes y de la información que se tiene hasta la fecha. La resolución amplía de forma significativa la superficie de zona de protección integral (Tipo 1), reduciendo en consecuencia el ámbito disponible para el desarrollo urbanístico, lo que afecta a la materialización del aprovechamiento previsto.

El yacimiento se localiza en un promontorio que presenta en su ladera sur un escarpe artificial procedente de antiguas extracciones de piedra, con presencia de cuevas excavadas, restos cerámicos y constructivos de época romana, e indicios de una posible villa datada entre finales del siglo II y principios del III d.C. Además, se documenta un aljibe y un tramo del acueducto de la Fuente del Rey en la parte este. Las áreas de protección se estructuran en tres zonas según los criterios técnicos del informe:

- Zona tipo 1 (protección integral): corresponde al entorno de las cuevas arqueológicas conocidas. En ella solo se permiten actuaciones orientadas a la investigación, conservación y puesta en valor del yacimiento.
- Zona tipo 2 (protección media): abarca sectores con indicios arqueológicos relevantes, como restos cerámicos y cuevas artificiales recientemente descubiertas. Toda intervención requiere estudios arqueológicos previos (sondeos, prospecciones geoarqueológicas o geofísicas).
- Zona tipo 3 (protección baja): incluye el espacio comprendido entre la antigua cantera y el valle del Guadalmedina. Aunque los hallazgos son menos significativos, se exige la realización de controles arqueológicos y muestreos previos a cualquier actuación para confirmar o descartar la existencia de restos.

4/8

En conjunto, estas determinaciones condicionan el desarrollo urbanístico del sector, siendo preceptivo integrar las medidas de protección patrimonial en la ordenación propuesta y coordinar su aplicación con la Consejería competente en materia de Cultura.

*Evaluación de Impacto en la Salud*

El presente Plan Parcial se encuentra sometido al procedimiento de Evaluación de Impacto en la Salud, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, en relación con el artículo 56 de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía.

En particular, el artículo 3.1.b).2.º del citado Decreto establece la obligatoriedad de dicha evaluación para los planes parciales de ordenación.

Asimismo, concurre una especial incidencia sobre la salud, conforme al artículo 12.g) del Decreto 169/2014, derivada de la existencia de actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas en parcelas colindantes, susceptibles de afectar a la población futura del ámbito ordenado. A ello se añade, en su caso, la posible aproximación a cementerios, en los términos previstos en los artículos 39 y 40 del Decreto 95/2001, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria de Andalucía.

En consecuencia, resulta preceptiva la presentación de un Informe de Evaluación de Impacto en la Salud, que deberá incorporarse a la documentación del Plan Parcial conforme al procedimiento establecido en el Decreto 169/2014, con carácter previo a su aprobación.

Código Seguro De Verificación	2Dk6HY79P0ff2Nz2Gf+A6Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	22/01/2026 15:24:24
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	19/01/2026 14:02:32
	Aurora Requena Santos	Firmado	16/01/2026 15:06:32
Observaciones		Página	4/8
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2Dk6HY79P0ff2Nz2Gf%2BA6Q%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2Dk6HY79P0ff2Nz2Gf%2BA6Q%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



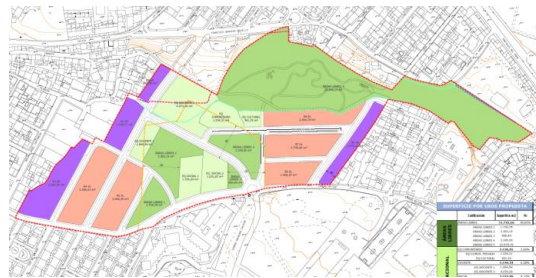
## 2.6. VALORACIONES REFERIDAS A LA ORDENACIÓN.

Conforme al Art. 101 del Reglamento de la Ley LISTA y al Art. 39 de la Ley GICA, este Avance propone tres alternativas técnicas y ambientalmente viables, que consiste en mantener el estado actual (alternativa 0), desarrollar la ordenación detallada propuesta por la ficha del PGOU vigente (alternativa 1), o desarrollar una nueva ordenación (alternativa 2).

### 2.6.1. ALTERNATIVA ESCOGIDA

La ordenación propuesta en el Avance, correspondiente a la Alternativa 2, que deberá desarrollarse en el posterior documento de Plan Parcial de Ordenación (en adelante PPO), se considera adecuada desde el punto de vista técnico y ambiental. La propuesta planteada mantiene la trama urbana del entorno y trata de ajustarse a la estructura viaria del PGOU y PPO anterior. Los criterios de ordenación propuestos en el documento son los siguientes:

- Se destina todo el frente norte del ámbito a espacios libres, garantizando la continuidad de las zonas verdes y evitando la implantación de parcelas residenciales en las áreas de mayor desnivel, donde además se localizan las principales áreas de protección arqueológica tipo 1.
- Las reservas de suelo para dotaciones y equipamientos se ubican en las áreas de centralidad del sector:
  - o Zona Social: Ubicación del cementerio y su ampliación.
  - o Zona Docente: Las parcelas educativas aunque afectadas por la protección del cementerio, la zona no afectada permite implantar adecuadamente las edificaciones necesarias.
  - o Zona Cultural: La dotación cultural junto a la zona verde donde se ubican las cuevas favorecerá la difusión de este espacio.
- Se plantea una tipología de vivienda popular CTP permitiendo una mayor flexibilidad para adaptarse al actual entorno del ámbito.
- Conforme a la normativa vigente, se establece un 40% de la edificabilidad residencial para su asignación a regímenes de vivienda de protección oficial



5/8

Considerándose adecuados estos criterios, no obstante, en el desarrollo del PPO deberán tenerse en cuenta las siguientes observaciones, con el objeto de incluirlas en el documento que se pretenda aprobar inicialmente:

- a) Respecto a la Topografía del terreno  
El informe emitido el 21/11/2025 por la Sección de Información Geográfica, Cartografía Topografía de este Departamento considera que la documentación gráfica en formato CAD está correctamente referida a la Red de coordenadas UTM ETRS89 y la proyección UTM Huso 30N. Observa que la delimitación del sector aportado en el Avance no es del todo coincidente con la delimitada en el PGOU vigente y que la propuesta del Avance no se adecua a lo reflejado en el plano de Jerarquía Viaria del PGOU vigente. Con ello este informe concluye que para la tramitación del PPO se **deberá aportar un levantamiento topográfico actualizado a escala 1:500 que contenga suficiente cantidad de referencias físicas existentes para la correcta conexión con la ciudad consolidada**, correctamente georreferenciada en el sistema de referencia oficial ETRS89 y la proyección UTM Huso 30N y con cuadrícula de coordenadas.
- b) Deberá aportarse un plano que, en una escala intermedia entre los de situación y los de ordenación, que **describa el sector ordenado en relación a su entorno inmediato**, con especial énfasis en la continuidad de redes viarias, sistema de zonas verdes y recorridos peatonales, así

Código Seguro De Verificación	2Dk6HY79P0ff2Nz2Gf+A6Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	22/01/2026 15:24:24
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	19/01/2026 14:02:32
	Aurora Requena Santos	Firmado	16/01/2026 15:06:32
Observaciones		Página	5/8
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2Dk6HY79P0ff2Nz2Gf%2BA6Q%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2Dk6HY79P0ff2Nz2Gf%2BA6Q%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- como de las redes de infraestructuras reflejadas en el informe del Servicio de Urbanización del 05/12/2025.
- c) Las calificaciones de suelo propuestas (CTP-1, equipamientos, etc...) deberán tramarse, en el plano de zonificación con la gama de colores del PGOU-2011 de Málaga.
  - d) Los cambios de ubicación propuestos en los equipamientos y las zonas residenciales se consideran razonables desde el punto de vista técnico y ambiental para adaptar la ordenación a los dominios públicos, afecciones y determinaciones derivadas del PGOU.

En el documento de PPO se garantizará la calidad en el diseño de las zonas verdes, estableciendo una densidad mínima de vegetación y priorizando la plantación de especies autóctonas, especies con bajos requerimientos hídricos y especies de bajo mantenimiento (tal como se indica en el documento de Avance).

- e) Respecto a la trama viaria. Analizada esta cuestión con el Servicio de Urbanización, se hacen las siguientes consideraciones:
  - Actualmente el Sector CH-6 es imprescindible como pieza de conexión viaria y de servicios, entre el núcleo de Churriana y los nuevos sectores urbanizables, por lo que en el documento que se redacte para la aprobación inicial deberá justificar el motivo por el que la estructura viaria no se adapta al propuesto en el plano de Infraestructuras y Servicios P.I. 4.1.
  - La malla viaria interna del sector se considera adecuada siempre y cuando se adapte la jerarquía viaria de los viales previstos en el PGOU, unificando los espacios verdes entorno al cementerio.
  - El vial que da continuidad a la calle "El Indicador Malagueño" habrá de tener el eje alineado con dicha calle.



6/8

El documento de PPO que se presente para su aprobación inicial deberá tener en consideración todos los aspectos recogidos en el informe emitido el 05/12/2025 por el Servicio de Urbanización.

- f) En relación al reparto de la edificabilidad dentro del sector conforme a los parámetros establecidos en la ficha del PGOU 2011 de Málaga, se observa que la comparativa entre los parámetros de la ficha urbanística del sector y el PPO presentado se indican en el siguiente cuadro resumen:

Sector SUP- CH.6. "Atalaya"	Ficha urbanística PGOU 97	Ficha urbanística PGOU 2011 (ANULADO)	PPO presentado	% suelo
Superficie total	78.602 m <sup>2</sup> s	81.814,45 m <sup>2</sup> s	81.862,00 m <sup>2</sup> s	
Edif. Bruta	0,362 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	0,362 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s		
Techo edificable	28.454 m <sup>2</sup> t	28.454 m <sup>2</sup> t	33.421,51 m <sup>2</sup> t	27,00 %
Suelo edificable		26.779,75 m <sup>2</sup> s (378 viv)	22.119,60 m <sup>2</sup> s	
Áreas libres		15.570,00 m <sup>2</sup> s	31.763,66 m <sup>2</sup> s	38,80 %
Equipamiento		12.403,00 m <sup>2</sup> s	10.643,21 m <sup>2</sup> s	13,00 %
Viarío público		27.109,25 m <sup>2</sup> s	17.335,53 m <sup>2</sup> s	29,00 %

La superficie de equipamiento aunque es algo menor se compensa por el aumento de la zona verde que se duplica, debido a las servidumbres arqueológicas.

La edificabilidad máxima del sector deberá justificar el incremento respecto a la edificabilidad establecida en el planeamiento general, fijada en 28.454,00 m<sup>2</sup>t. Dicho incremento podrá considerarse procedente en el presente documento, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Tercera, apartado 3, del RG LISTA.

Código Seguro De Verificación	Estado	Fecha y hora
2Dk6HY79P0ff2Nz2Gf+A6Q==	Firmado	22/01/2026 15:24:24
Firmado Por	Firmado	19/01/2026 14:02:32
Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	16/01/2026 15:06:32
José Carlos Lanzat Díaz		
Aurora Requena Santos		
Observaciones	Página	6/8
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2Dk6HY79P0ff2Nz2Gf%2BA6Q%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2Dk6HY79P0ff2Nz2Gf%2BA6Q%3D%3D</a>	
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	



El viario se reduce, lo cual queda justificado por los condicionantes sectoriales, favoreciéndose así la movilidad peatonal del sector y la generación de mayores superficies de áreas libres públicas.

## 2.6.2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL DESARROLLO URBANÍSTICO

La edificabilidad propuesta del sector es de 33.421,51 m<sup>2</sup>t. Se, deberá justificar el aumento respecto de la edificabilidad establecida de 28.454,00 m<sup>2</sup>t en el planeamiento general.

PARCELAS PARA SISTEMAS							
Manzana	Calificación	Uso	Sup suelo (m <sup>2</sup> )	Tipología	Índice de edificabilidad (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	Sup máxima edificable	CESIÓN PÚBLICA
EQ DOCENTE 1	Equipamiento	Educativo	1.064,94	E	0,5	532,47	Sí
EQ DOCENTE 2	Equipamiento	Educativo	4.079,30	E	0,5	2.039,65	Sí
EQ COMUNITARIO PRIVADO	Equipamiento	Comunitario	1.534,31	Com	0,5	767,16	No
EQ CULTURAL	Equipamiento	Cultural	591,70	Cul	0,5	295,85	Sí
EQ SOCIAL 1	Equipamiento	Cementerio	1.701,09	CEM	1	1.701,09	Sí
EQ SOCIAL 2	Equipamiento	Reserva cementerio	1.671,87	CEM	1	1.671,87	Sí
ÁREAS LIBRES 1	Zona verde	Zona verde	1.730,78	ZV	-	-	Sí
ÁREAS LIBRES 2	Zona verde	Zona verde	3.303,19	ZV	-	-	Sí
ÁREAS LIBRES 3	Zona verde	Zona verde	500,49	ZV	-	-	Sí
ÁREAS LIBRES 4	Zona verde	Zona verde	2.249,50	ZV	-	-	Sí
ÁREAS LIBRES 5	Zona verde	Zona verde	23.979,70	ZV	-	-	Sí
VIARIO	Viario		17.335,53	VIARIO	-	-	Sí
						<b>59.742,40</b>	<b>7.008,09</b>

PARCELAS LUCRATIVAS									
Manzana	Calificación	Uso	Sup suelo (m <sup>2</sup> )	Nº Plantas	Tipología	Índice de edificabilidad (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	Sup máxima edificable	Ocupación máxima	Nº máxima viviendas
R1 VP	Residencial	Vivienda protegida	3.634,58	2	CTP-1	1,5	5.451,87	100%	40
R2 VP	Residencial	Vivienda protegida	1.799,71	2	CTP-1	1,5	2.699,57	100%	23
R3 VP	Residencial	Vivienda protegida	765,96	2	CTP-1	2	1.531,92	100%	9
R4 VL	Residencial	Vivienda libre	3.566,43	2	CTP-1	1,4	4.993,00	100%	50
R5 VL	Residencial	Vivienda libre	3.092,54	2	CTP-1	1,5	4.638,81	100%	44
R6 VL	Residencial	Vivienda libre	1.968,37	2	CTP-1	1,5	2.952,56	100%	28
R7 VL	Residencial	Vivienda libre	2.756,82	2	CTP-1	1,5	4.135,23	100%	39
R8 VL	Residencial	Vivienda libre	2.564,78	2	CTP-1	1,2	3.077,74	100%	35
R9 VP	Residencial	Vivienda protegida	1.970,41	2	CTP-1	2	3.940,82	100%	28
			<b>22.119,60</b>				<b>33.421,51</b>		<b>296</b>

7/8

Viv Protegida	13.624,18	41%	100
Viv Libre	19.797,33	59%	196

## 2.6.3. PARÁMETROS URBANÍSTICOS PROPUESTOS.

- Ordenanza de aplicación: CTP-1
- Parcela mínima: 70 m<sup>2</sup>
- Fachada mínima: 4 m
- Índice de edificabilidad: 1,80 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Alineación: la fachada deberá coincidir con la alineación del vial
- Profundidad máxima: 15 m.
- Ocupación máxima: en PB podrá ser del 100% y, en Plantas Altas será del 80%.
- Altura máxima: PB+1 ( 7,50 metros)

Código Seguro De Verificación	2Dk6HY79P0ff2Nz2Gf+A6Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	22/01/2026 15:24:24
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	19/01/2026 14:02:32
	Aurora Requena Santos	Firmado	16/01/2026 15:06:32
Observaciones		Página	7/8
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2Dk6HY79P0ff2Nz2Gf%2BA6Q%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2Dk6HY79P0ff2Nz2Gf%2BA6Q%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



### 3. CONCLUSIONES

El documento de Avance del PPO ordena de forma coherente y racional el ámbito, dando cumplimiento a los objetivos, criterios y directrices vinculantes establecidos por el PGOU vigente, incorporando las modificaciones necesarias para respetar las afecciones derivadas de la protección arqueológica existente, así como las determinaciones de la normativa de Policía Sanitaria Mortuoria asociadas al cementerio implantado en el ámbito, permitiendo la viabilidad técnica y económica de la propuesta.

No obstante, como se ha manifestado en el propio desarrollo de este informe, el documento de PPO que se presente en la fase posterior al trámite de Avance, deberá tener en cuenta los siguientes, entendiéndose estos como mejora y desarrollo de la ordenación propuesta y elegida:

- Incorporar una memoria para la tramitación del **Informe de Evaluación de Impacto en la Salud**, conforme al Decreto 169/2014, para su remisión Delegación Territorial de la Consejería de Salud y Consumo en Málaga.
- Subsanan las deficiencias detectadas en materia cartográfica y topográfica, aportando un **levantamiento topográfico actualizado a escala 1:500**, justificando los desajustes en la delimitación del sector y adaptando la ordenación a la jerarquía viaria establecida en el PGOU vigente. Así como el resto de requerimientos del informe emitido el 21/11/2025 por la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía.
- **La estructura viaria deberá ajustarse a las determinaciones del PGOU de Málaga**, justificando adecuadamente cualquier desviación respecto al esquema de infraestructuras previsto y garantizando la correcta conexión con la trama urbana existente, conforme a lo indicado en el informe emitido por el Servicio de Urbanización con fecha 05/12/2025.
- La edificabilidad máxima del sector, deberá **justificar el aumento** respecto de la **edificabilidad** establecida de 28.454,00 m<sup>2</sup>t en el planeamiento general.
- La zonificación, calificación residencial del suelo, equipamientos y zonas verdes deberán representarse conforme a los **criterios gráficos y cromáticos del PGOU**, garantizando asimismo la calidad ambiental de los espacios libres.

8/8

### 4. PROPUESTA

A la vista de lo informado, se propone:

- Aprobar el Avance del Plan Parcial del ámbito SUP-CH.6 "ATALAYA", según el documento presentado por registro el 12/11/2025.
- Remitir a la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul el documento de Avance, en calidad de borrador, junto con el Documento Ambiental Estratégico, para el inicio del procedimiento de evaluación ambiental.
- Remitir el presente informe al promotor, así como los informes del Servicio de Urbanización (05/12/2025) y de la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía (21/11/2025) para su conocimiento y a los efectos oportunos.

Málaga, a la fecha de la firma digital.

LA ARQUITECTO MUNICIPAL  
Fdo: Aurora Requena Santos

EL JEFE DE SERVICIO  
Fdo: Carlos Lanzat Díaz

EL JEFE DEL DEPARTAMENTO  
Fdo: Alberto Ruiz Carmena

<b>Código Seguro De Verificación</b>	2Dk6HY79P0ff2Nz2Gf+A6Q==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	22/01/2026 15:24:24
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	19/01/2026 14:02:32
	Aurora Requena Santos	Firmado	16/01/2026 15:06:32
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	8/8
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2Dk6HY79P0ff2Nz2Gf%2BA6Q%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2Dk6HY79P0ff2Nz2Gf%2BA6Q%3D%3D</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

