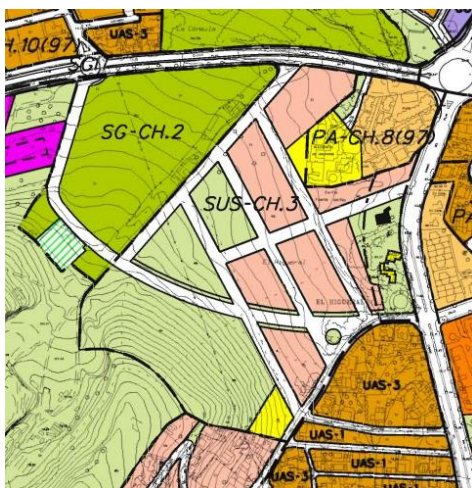


Ref: I-SUS-CH.3 El Higueral_AL_PL57-2018

Departamento: Planeamiento y Gestión Urbanística / Servicio de Planificación y Ordenación.
Expediente: PL 57/2018 Plan Parcial SUS-CH.3 El Higueral.
Interesado: José Vega Vega y otros
Situación: Churriana
Junta Mpal. Distrito nº 8 Churriana
Asunto: Propuesta de Aprobación Inicial

Con relación al Plan Parcial de Ordenación del SUS-CH.3 "El Higueral" documento reformado marzo 2025, Resumen Ejecutivo marzo 2025, recibido en este Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística con fecha 14/03/2025, que sustituyen a los documentos fechados en septiembre de 2024, se informa lo siguiente:



PGOU 2011



Plan Parcial Marzo 2025

1/18

ANTECEDENTES

1.- Con relación al documento de Plan Parcial de Ordenación del SUS-CH.3 "El Higueral" de fecha 31 de julio de 2018, se emitió informe técnico por el Servicio de Planificación Territorial y Urbanística el 1 de marzo de 2019 en el que se propuso lo siguiente:

- Dar traslado de dicho informe así como del emitido por el negociado de Topografía y Cartografía al objeto de que se incorporen las subsanaciones correspondientes.
- Solicitar informe del Servicio de Urbanización e infraestructura.
- Remitir la documentación técnica Plan Parcial de Ordenación del SUS-CH.3 "El Higueral" de fecha 31 de julio de 2018 a los efectos del borrador contemplado en el art. 40 de la Ley 7/ 2007 de 9 de julio en su versión dada por la Ley 3/ 2015 de 29 de diciembre de Medidas en materia de Gestión Integrada de Calidad Ambiental, de Aguas, Tributaria y Sanidad Animal, así como el Documento Ambiental Estratégico fechado igualmente 31 de julio de 2018 a la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía a los efectos del inicio del trámite ambiental correspondiente.

Gerencia Municipal de Urbanismo
Paseo Antonio Machado, 12
29002 Málaga

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

Código Seguro De Verificación	AUEK06gwzFg2/i86X08LZQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	06/05/2025 15:58:16
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	06/05/2025 15:39:10
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	06/05/2025 09:59:38
Observaciones		Página	1/18
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/AUEK06gwzFg2/i86X08LZQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2.- Con fecha 23 de junio de 2020 se recibió Resolución de admisión a trámite de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible de la Junta de Andalucía.

3.- Con fecha 27 de julio de 2021 se recibió Informe Ambiental Estratégico de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible de la Junta de Andalucía que considera que el Plan Parcial de Ordenación del Sector SUS-CH.3 "El Higueral" del PGOU de Málaga, no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre que se dé cumplimiento al condicionado de dicho informe y a las medidas preventivas y correctoras y las medidas de seguimiento y vigilancia del plan propuestas en el Documento Ambiental Estratégico.

4.- En informe emitido por el Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de fecha 18 de marzo de 2022, se solicitó Informe preceptivo vinculante a la Dirección General de Aviación Civil en relación con las servidumbres aeronáuticas del sector SUS CH. 3 "El Higueral" conforme a la ordenación propuesta en la siguiente documentación:

- *Documentación Técnica aportada el 23 de noviembre de 2021 incluyendo: Memoria, Planos, Resumen Ejecutivo y Estudio Aeronáutico de Seguridad. La fecha de dicha documentación es de Octubre de 2021 realizada por el arquitecto Manuel Pardo Tortosa, salvo el Estudio de Seguridad Aeronáutica que está fechado en julio de 2018 y fue realizado por Lopez-Santacruz Ingenieros.*

5.- Con fecha 12 de mayo de 2023 se emitió informe por el Negociado de Topografía de este Departamento en el que se solicitaron determinados ajustes en la topografía modificada propuesta y en las superficies reflejadas en la planimetría.

6.- Con fecha 6 de junio de 2023 se emitió informe por el Servicio de Urbanización e Infraestructuras de este Departamento.

7.- Con fecha 6 de noviembre de 2023 se recibió informe de la Secretaría General de Transportes y Movilidad. Dirección General de Aviación Civil cuyo contenido se describe en el presente informe.

8.- En informe técnico de fecha 6 de junio de 2024 se estimaba que procedía someter el documento técnico fechado en febrero de 2024 y sus anexos a Aprobación Inicial, pero condicionando el trámite de Información Pública a la presentación de documentación en la que se corrigiesen los aspectos especificados en dicho informe técnico, así como en los informes emitidos por el Servicio de Urbanización e infraestructura de fecha 29 de mayo de 2024 y por el negociado de Topografía y Cartografía de fecha 23 de abril de 2024.

9.- Por parte de la Secretaría General de la Junta de Gobierno Local con fecha 17 de julio de 2024, se procede a la devolución del expediente al ser necesaria la subsanación de deficiencias con carácter previo a su aprobación inicial.

Se procede en consecuencia a analizar el nuevo documento reformado marzo 2025 del Plan Parcial de Ordenación del SUS-CH.3 "El Higueral" al objeto de comprobar si se han subsanado los requerimientos indicados en informe técnico de fecha 6 de junio de 2024 de este Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística, debiendo emitirse igualmente informe por el Servicio de Urbanización e infraestructura.

INFORME

1. DETERMINACIONES DEL PGOU VIGENTE.

En la ficha de características correspondiente del Planeamiento General aprobado definitivamente de manera parcial con fecha 21 de enero de 2011, publicado en el BOJA nº 170 del 30 de agosto de 2011 se definen los siguientes parámetros de ordenación estructural y ordenación pormenorizada preceptiva:

2/18

Código Seguro De Verificación	AUEK06gwzFg2/i86X08LZQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	06/05/2025 15:58:16
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	06/05/2025 15:39:10
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	06/05/2025 09:59:38
Observaciones		Página	2/18
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/AUEK06gwzFg2/i86X08LZQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Superficie Total: 106.453,90 m². 103.856,90 m² según documentación presentada).

Uso Global: Residencial.

Edificabilidad Bruta: 0,1704 m²t/ m²s

Aprovechamiento Medio: 0,9559 UA/ m²s

Densidad: 13 viv/Ha

Área de Reparto: AR.SUS-R

Objetivos, Criterios y Directrices Vinculantes.

- Se dejarán como zonas verdes, las zonas altas del sector, con la situación y tamaño que indica el PGOU (39.633 m²s), y el suelo donde se ubica la Fuente del Rey (Edificio protegido), quedando en dicho lugar la vivienda como equipamiento.
- Se hará un paseo arbolado entre la ermita y la zona verde de la Fuente del Rey.
- La ordenación seguirá la estructura propuesta a la calificación con las calles según las curvas de nivel.
- Por tener menos de 15 viviendas/ Ha, y además la tipología propuesta no se considera apta para la construcción de vivienda protegida, no estará obligado a la reserva de VPO, compensándose en el resto del Área de Reparto.
- Superficie escolar mínima 5.790m
- El planeamiento de este ámbito deberá ser informado preceptivamente por la Agencia Andaluza del Agua por afección hidráulica.
- Según informe de AENA:
 - a) La altura máxima de las construcciones incluidos todos sus elementos (como pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc...) no puede superar la cota MSL máxima de 82 m., dispuesta en la Figura 2 de la adenda al informe de Aena, de fecha 17 de diciembre de 2.010, en la zona grafiada en rojo, ni Planta Baja + 1 (7 metros) sobre el terreno en la zona grafiada en naranja. En caso de utilizarse maquinaria de altura superior a la de las edificaciones, para su construcción, será imprescindible estudiar su compatibilidad con las instalaciones radioeléctricas de NA de AENA;
 - b) Las edificaciones en el sector deberán tener una orientación que respete lo estipulado en la Figura RE.4 del Informe de Aena sobre el Estudio Aeronáutico de la Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga;
 - c) Las fachadas de las edificaciones deben carecer de elementos metálicos y presentar un acabado rugoso, que no favorezcan la existencia de direcciones predominantes en las señales reflejadas, y evitar las aristas vivas siendo más favorable los acuerdos curvos y suaves.
- Será necesario Estudio Acústico.
- Se considera mínimo vinculante el Aprovechamiento Objetivo Total.

3/18

2. ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

La documentación aportada contiene los siguientes apartados:

1. MEMORIA EXPOSITIVA
2. MEMORIA INFORMATIVA
3. MEMORIA JUSTIFICATIVA
4. ANEJOS
5. ORDENANZAS
6. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
7. RELACIÓN DE PLANOS
 - Planos de Información (I.06-I.10)
 - Planos de Ordenación (O.01- O.08.10)
8. RESUMEN EJECUTIVO

Se incorpora plano I.10 de la Zonificación Acústica (Plano P2.12 "Zonificación Acústica" del PGOU vigente 2011) en cumplimiento del Real Decreto 1367/2007 de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

2.1 Topográfico. Estado Actual.

Código Seguro De Verificación	AUEK06gwzFg2/i86X08LZQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	06/05/2025 15:58:16
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	06/05/2025 15:39:10
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	06/05/2025 09:59:38
Observaciones		Página	3/18
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/AUEK06gwzFg2/i86X08LZQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Se han justificado las observaciones indicadas en el informe del negociado de Topografía y Cartografía de fecha 23 de Abril de 2024, y se ha corregido la superficie de viales y la superficie del sector: 103.856,90 m2 en lugar de 103.850,50 m2 del documento anterior.

En relación a la afección del dominio público hidráulico del arroyo Calera y Arroyo Innominado, según se especifica en pg 6 de la Memoria se ha excluido del ámbito tanto la estimación de avenida máxima de los últimos 10 años (lámina de agua 10 años), como los cinco metros a ambos márgenes de ésta que configuran la zona de servidumbre.

Según se indica en apartado 3.1 Delimitación del Sector, en el Estudio Hidráulico-Hidrológico, se ha obtenido estimación del Dominio Público Hidráulico, del Arroyo Calera, que discurre en paralelo al Camino de la Cantera, invadiendo en la zona Noroeste el ámbito previsto; y de Arroyo Innominado, ubicado al Sur-Este, atravesando la actuación, hasta embocar en un embovedado existente junto a la Fuente del Rey. El total de las superficies afectadas por la estimación del Dominio Público Hidráulico es de 3.683,37 m2, obteniéndose finalmente una superficie a ordenar en el ámbito, y por tanto, susceptible de aprovechamiento urbanístico de 103.856,90 m2.

Por otra parte se indica en la ficha del PGOU y se recoge en la memoria del propio Plan Parcial la existencia de la Vía Pecuaría Vereda de Alhaurín el Grande con Churriana VP-11 que quedaría fuera del ámbito del sector según se indica en el mismo apartado 3.1 de la memoria del Plan Parcial, por ser su trazado coincidente con la carretera autonómica A-404.

2.2. Ordenación General.

2.2.1 Justificación de Dotaciones

En la tabla adjunta se indica distribución de usos lucrativos y superficies propuestos en el Plan Parcial aportado. Se observa que se han introducido unos mínimos ajustes en los índices de edificabilidad no requeridos por este Servicio, de los que resulta mayor edificabilidad de uso residencial en detrimento del uso comercial que se estiman admisibles.

Igualmente se ha subdividido la parcela R.1 para mejorar la accesibilidad a la zona verde pública AL-1.1

Usos Residencial y Comercial

Manzana	Uso Pormenorizado	Ordenanza	Superficie m ²	Edificabilidad neta m ² t/m ² t	Techo max m ² t	Nºmax viviendas
R.1.1	Residencial Unifamiliar	UAD-1	830,10	0,69989	580,98	5
R.1.2	Residencial Unifamiliar	UAD-1	1.394,15	0,69989	975,75	8
R.2	Residencial Unifamiliar	UAD-1	3.827,46	0,62728	2.400,89	18
R.3.1	Residencial Unifamiliar	UAD-1	2.635,89	0,62728	1.653,44	15
R.3.2	Residencial Unifamiliar	UAD-1	7.019,75	0,62728	4.403,36	36
R.4.1	Residencial Unifamiliar	UAD-1	2.530,48	0,62728	1.587,32	13
R.4.2	Residencial Unifamiliar	UAD-1	4.139,85	0,62728	2.596,85	22
R.5	Residencial Unifamiliar	UAD-1	3.527,24	0,62728	2.212,60	18
Residencial			26.162,38		16.411,19	135
C1	Comercial	C	1.601,32	0,8031	1.286,02	
Total					17.697,21	

En la documentación del Plan Parcial presentado se indican las siguientes superficies de dotaciones públicas:

Equipamientos Públicos

4/18

Código Seguro De Verificación	AUEK06gwzFg2/i86X08LZQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	06/05/2025 15:58:16
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	06/05/2025 15:39:10
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	06/05/2025 09:59:38
Observaciones		Página	4/18
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/AUEK06gwzFg2/i86X08LZQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



	Uso Pormenorizado	Ordenanza	Superficie m ²	Edificabilidad neta m ² /m ²	Techo m ²
E1	E. Social	Equipamiento	467,12	1	467,12
E2	E. Escolar	Equipamiento	5.845,54	0,5	2.922,77
			6.312,66		3.389,89

Áreas Libres

	Superficie m ²
AL 1.1	8.906,49
AL 1.2	2.883,17
AL 2	33.619,13
Superficie total	45.408,79

La superficie destinada a viario es de **24.521,54 m²** y la superficie destinada a Sistemas Técnicos es de **107,64 m²** (S1, S2, S3) según cuadro de la pg 52. de la memoria.

Según se determina en la Disposición transitoria quinta del Reglamento General de la Ley 7/2021 de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, *“los instrumentos de planeamiento urbanístico que hubieran iniciado el procedimiento para su aprobación antes de su entrada en vigor podrán continuar su tramitación conforme a las disposiciones establecidas por la legislación sectorial y urbanística vigentes en el momento de iniciar la misma.”* En la siguiente tabla se analiza la justificación de cumplimiento de la LOUA y Reglamento de Planeamiento y del PGOU respecto a las dotaciones.

Dotaciones	Reglamento Planeamiento	Art. 17 LOUA	PGOU	SUS-CH3
Espacios Libres	18 m ² x 135 vi = 2.430 m ²	10.385 m ² zona verde	39.633 m ²	45.408,79 m²
Centros Docentes	10 m ² x 135 vi = 1.350 m ²	min	5.790 m ²	5.845,54 m ²
SIPS	2 m ² x 135 vi = 270 m ² ¹	4.884,13 m ² - 8.954,24 m ² dotacional total	250 m ²	467,12 m ²
Aparcamientos	1pl/ 100 m ² Edif. 177 pl 81 pl en red viaria	0,5-1 pl/100 m ² Edif. 88 pl-177 pl	0,5-1 pl/100 m ² Edif. ² 88 pl-177 pl	99 pl

¹ El RP se refiere a superficie construida.

² plazas anejas a red viaria

Se comprueba no obstante que también se cumplen sobradamente las dotaciones según art. 82 del Reglamento de la LISTA.

18 m ² /habitante (SLEL y ZV + SLQ)	Densidad ≤ 40 viv/Ha
---	----------------------

2,4 habitantes/ vivienda; 324 habitantes x 18= 5.832 m² dotaciones

En todo caso se cumplirá:

Zona verde min 10 m² por hab. **3.240 m²**
Equipamiento min: 2,5 m² por hab. 810 m²
4% 103.850,50 m²=**4.154,02 m²**

Se observa que se cumplen de forma global las superficies de suelo para dotaciones previstas en la legislación urbanística vigente en el momento de inicio de su tramitación y en el PGOU, así como en la actualmente vigente Ley 7/2021 de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Respecto a la parcela Escolar y su afección por Zona de No edificación a la vista del informe de fecha 12 de diciembre de 2017 emitido a petición del promotor por la Delegación Territorial de Málaga, Servicio de Carreteras de La Consejería de Fomento y Vivienda, se observa que se ha disminuido en parte dicha afección, debido a que la situación del Equipamiento Escolar se ha mejorado con la propuesta actual, al desplazarse el vial 5 al que da su fachada principal, al Noroeste, permitiendo más superficie de suelo sobre la que se permite edificar.

5/18

Código Seguro De Verificación	AUEK06gwzFg2/i86X08LZQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	06/05/2025 15:58:16
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	06/05/2025 15:39:10
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	06/05/2025 09:59:38
Observaciones		Página	5/18
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/AUEK06gwzFg2/i86X08LZQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Por otra parte también se indica en la memoria que se ha realizado consulta a la Delegación Territorial de Málaga del Servicio de Carreteras de la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía, aclarando dos aspectos:

1. En la zona restante de la parcela que respeta los 8.00 metros de servidumbre de Carreteras es posible la ejecución de pistas deportivas.
2. La Carretera A-404 tiene prevista su cesión, por lo que en un plazo razonable de tiempo pasará a formar parte de la red de viario público, desapareciendo la restricción de edificación en esta parcela.

En cualquier caso dichos extremos deberán ser confirmados por dicha Consejería en el informe sectorial que deberá emitirse en el trámite de información pública del expediente.

2.2.2 Justificación de Determinaciones vinculantes Protección Arqueológica

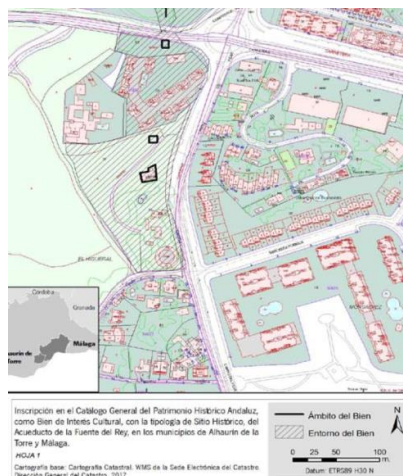
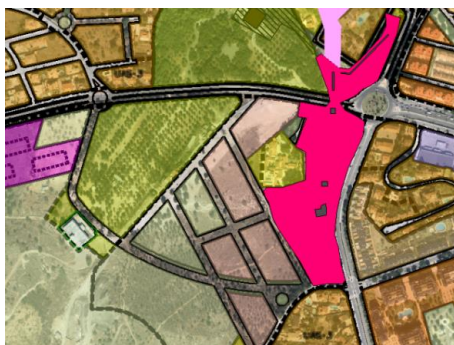
El sector está afectado por protección arqueológica en el PGOU según se especifica en Plano P.1.4 del PGOU y en la ficha 090 del Catálogo de Protección Arqueológica.

Como consecuencia de la Resolución de 16 de mayo de 2017, de la Dirección General de Bienes Culturales y Museos, se incoa el procedimiento para la inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, como Bien de Interés Cultural, con la tipología de Sitio Histórico, del Acueducto de la Fuente del Rey, en los municipios de Alhaurín de la Torre y Málaga (Málaga).

En virtud del Decreto 87/2018, de 8 de mayo, se inscribe en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz como Bien de Interés Cultural, con la tipología de Sitio Histórico, el acueducto de la Fuente del Rey, en los términos municipales de Alhaurín de la Torre y Málaga.

Por el Negociado de Topografía y Cartografía (informe emitido con fecha 17 de enero de 2019) se ha superpuesto el entorno del BIC sobre ortofoto y límites de Plan Parcial al objeto de ver la afección sobre el Plan Parcial.

6/18



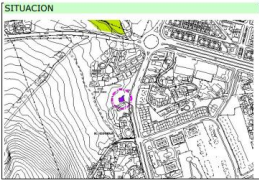
A la vista del Decreto 87/2018 de 8 de mayo por el que se inscribe en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, al acueducto de la Fuente del Rey como Bien de Interés Cultural, con la tipología de Sitio Histórico, se ha actualizado el apartado 3.4.4 que en el anterior documento hacía referencia únicamente al Decreto de incoación de 2017.

Código Seguro De Verificación	AUEK06gwzFg2/i86X08LZQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	06/05/2025 15:58:16
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	06/05/2025 15:39:10
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	06/05/2025 09:59:38
Observaciones		Página	6/18
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/AUEK06gwzFg2/i86X08LZQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2.2.3 Justificación de Determinaciones vinculantes Protección Arquitectónica

Además de la protección arqueológica, el Arca de aguas de la Fuente del Rey está incluida en el Catálogo de Edificios protegidos del PGOU vigente con el grado de protección Arquitectónica 1. Según la ficha que se adjunta a continuación.

Zona	CHURRIANA	Dirección	FUENTE DEL REY (Arca de aguas)	Referencia	G16
SITUACIÓN					
EMPLAZAMIENTO					
FOTOGRAFÍA					
FOTOGRAFÍA DETALLE					
DESCRIPCIÓN	Arca principal del manantial de la Fuente del Rey, realizada en grandes sillares de piedra isódomos e integrada por varios cuerpos que se adaptan a la ligera pendiente de la ladera en la que se apoya. El cuerpo principal, ligeramente alzado sobre un basamento rústico, está cubierto mediante una cúpula semicircular y abierto al exterior por sencillos vanos de arco rebajado (hoy cegados).				
EDIFICACIÓN	- Superficie : 200 M2 - Tipología : AISLADO - Altura : B - Estado de conservación : MALO				
SÍNTESIS HISTÓRICA	Respondiendo a una demanda histórica, el cabildo municipal malagueño encargó al ingeniero Toribio Martínez de la Vega la ejecución de un gran proyecto para el abastecimiento de agua a Málaga utilizando la antigua Fuente del Rey. En 1726 comenzaron las obras, concluyéndose la alcaibilla principal sólo dos años después. El coste de las obras y las irregularidades en el uso de los caudales impidieron su finalización.				
REFERENCIAS DOCUMENTALES Y BIBLIOGRÁFICAS	14, 299 / 75, 380 / R2, 8, 61-82 / R2, 11, 137-152 / R8, 19, 120-138 / R0, 46, 52-59 / R0, 57, 38-47 / CODALES CRAVIOTO, C., <i>La fuente y el puente del rey</i>, Conf. Hidrog. Del Sur, 1995.				
AUTOR	Toribio Martínez de la Vega				
EPOCA	1728				
ESTILO	Barroco				
OBSERVACIONES	Buen estado de conservación general.				
VALOR PATRIMONIAL	Interesantísima obra de ingeniería dotada de un gran valor histórico: formaba parte de un vasto proyecto para llevar el agua a Málaga que también incluía la construcción de un puente sobre el río Guadalhorce, un acueducto y una serie de acequias, proyecto que nunca fue concluido. Su magnífica fábrica en sillera introduce en el paisaje de la zona el recuerdo de una época en la que la arquitectura era de piedra y se cubría mediante complejos sistemas abovedados.				
CONDICIONES DE LA PROTECCIÓN					

7/18

2.2.4 Justificación de Determinaciones vinculantes. Servidumbres Aeronáuticas

En apartado "1.4 Consideraciones Previas" de la memoria del Plan Parcial se pone de manifiesto la dificultad de tomar como altura máxima de las edificaciones la cota MSL + 82.00, pues en tal caso la mayor parte del sector sería inedificable. Se presenta un estudio aeronáutico a fin de que sea informado por aviación civil donde se propone la alteración de esta cota de servidumbre.

Con fecha 6 de noviembre de 2023 se recibe informe de la Secretaría General de Transportes y Movilidad. Dirección General de Aviación Civil en el que se concluye lo siguiente:

"Por lo tanto, al acreditar la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), tras informes técnicos de Aena y ENAIRE, el cumplimiento de los requisitos exigidos en el Real Decreto 369/2023 de servidumbres aeronáuticas, en su actual redacción, para regular excepciones a los límites establecidos por las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas, este Centro Directivo informa favorablemente el "Plan Parcial de Ordenación del Sector SUS-CH.3 'El Higuera' del planeamiento del T.M. de Málaga", en el término municipal de Málaga, en lo que a servidumbres aeronáuticas se refiere, condicionado a incluir en el planeamiento una serie de disposiciones que permitan acreditar que, en caso de contradicción con cualquier disposición del planeamiento, prevalecerá lo establecido por la normativa estatal en materia de servidumbres aeronáuticas.

A tales efectos el planeamiento deberá modificarse para recoger con carácter normativo referencia expresa a las siguientes disposiciones:

Las construcciones e instalaciones, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, no podrán sobrepasar las siguientes condiciones de altitud máxima:

Código Seguro De Verificación	AUEK06gwzFg2/i86X08LZQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	06/05/2025 15:58:16
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	06/05/2025 15:39:10
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	06/05/2025 09:59:38
Observaciones		Página	7/18
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/AUEK06gwzFg2/i86X08LZQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



PARCELA *	ALTITUD (Cota máxima sobre el nivel del mar (metros))
1	82,50
2	84,50
3	81,00
4	90,50
5	88,00
6	85,00
7	96,00
8	95,50
9	95,00



**Numeración de parcelas conforme a los informes técnicos elaborados por Aena y ENAIRE en relación con la propuesta de ordenación contemplada en el "Plan Parcial de Ordenación del Sector SUS CH.3 'El Higueral' del planeamiento del T.M. de Málaga". Dicha numeración se corresponde con la recogida en la siguiente imagen.*

En el siguiente cuadro se relaciona la numeración de parcelas del informe emitido por la Dirección General de Aviación civil con la denominación otorgada a las mismas en el Plan Parcial

PARCELA	ALTITUD (Cota máxima sobre el nivel del mar (metros))
EQ- ESCOLAR (1)	82,50
R-2 (2)	84,50
R-1 (3)	81,00
R-3.1 (4)	90,50
R-3.2 (5)	88,00
C-1 (6)	85,00
R-4.1 (7)	96,00
R-4.2 (8)	95,50
R-5 (9)	95,00

8/18

** La numeración contenida en el paréntesis para referenciar la parcela se refiere a la numeración de las parcelas conforme a los informes técnicos elaborados por AENA y ENAIRE en relación a la ordenación del PPO.*

2.2.5 Justificación Informe Ambiental Estratégico.

Se recibe Informe Ambiental Estratégico de fecha 23 de julio de 2021 en el que se concluye lo siguiente:

"Se considera que el PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR DE SUELO NO CONSOLIDADO SUS-CH-3 "EL HIGUERAL" DEL PGOU DE MÁLAGA, no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre que se dé cumplimiento al siguiente condicionado y a las medidas preventivas y correctoras y las medidas de seguimiento y vigilancia del plan propuestas en el Documento Ambiental Estratégico.

a) Para evitar afecciones al Dominio Público Hidráulico y para garantizar que se empleen de manera sostenible los recursos hídricos, se atenderá a lo indicado en el apartado 4.1 **"Consideraciones en materia de aguas y dominio público hidráulico"** del presente Informe Ambiental Estratégico.

Asimismo, deberá solicitar, con posterioridad a la Aprobación Inicial del Plan Parcial de Ordenación el preceptivo informe en materia de aguas de acuerdo con el artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, y el artículo 32 de la Ley 7/2007, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

b) En relación a la Protección del Patrimonio histórico **se dará cumplimiento a la expuesto en el apartado 4.3** del presente Informe. Con posterioridad a la Aprobación Inicial solicitará informe a la Delegación territorial competente en materia de Cultura.

c) En relación con la protección del medio natural, el documento ambiental estratégico y el plan parcial incorporarán las medidas de prevención citadas en el apartado **4.4 "Consideraciones en materia del Medio Natural"**, del presente Informe Ambiental Estratégico.

d) En cuanto a las zonas verdes del sector, se utilizarán especies autóctonas y representativas de la flora local, estando prohibida la utilización de especies exóticas en el ajardinamiento, de acuerdo con lo dispuesto en el Real

Código Seguro De Verificación	AUEK06gwzFg2/i86X08LZQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	06/05/2025 15:58:16
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	06/05/2025 15:39:10
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	06/05/2025 09:59:38
Observaciones		Página	8/18
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/AUEK06gwzFg2/i86X08LZQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo Español de especies exóticas invasoras. Los ejemplares ya presentes de los taxones incluidos en este catálogo, serán destruidos debidamente, así como sus restos, cuidando que no se dispersen sus semillas o propágulos que le permitan volver a colonizar el territorio

e) En materia de Contra Incendios se dará cumplimiento a lo expuesto en el apartado **4.5. "Consideraciones en materia de Contra Incendios"** del presente Informe Ambiental Estratégico.

f) En lo relativo a la contaminación lumínica, acústica y atmosférica, se estará a lo señalado en el **apartado 4.6 del presente informe.**

g) En materia de residuos y protección del suelo se dará cumplimiento a lo expuesto en el apartado **4.7 "Consideraciones en materia de Residuos y Calidad del Suelo"** del presente Informe Ambiental Estratégico.

Se incluye en la Normativa del Plan Parcial apartado E. Normativa Ambiental con el condicionado de los Apartados 4.1 a 4.7 del Informe Ambiental Estratégico de fecha 23 de Julio de 2021 como se había requerido.

2.3. Ordenación Vial y aparcamientos

Respecto a la ordenación viaria indicativa que se incluye en el PGOU, el Plan Parcial introduce las siguientes modificaciones principales:

- 1ª Se suprime el vial Este Oeste que enlazaba con el Camino del Pilar. Dicha modificación es obligada para respetar el entorno BIC del Acueducto Fuente del Rey. Igualmente se afecta como zona verde y equipamiento público toda la parcela afectada por la delimitación del BIC.
- 2ª Respecto a la conexión con la carretera de Coín, que une Churriana con el municipio de Alhaurín de la Torre, planteada en la ordenación indicativa del PGOU, se proponía en el primer documento de Plan Parcial de 2018 su eliminación en cumplimiento del informe de fecha 12 de diciembre de 2017 emitido a petición del promotor por la Delegación Territorial de Málaga, Servicio de Carreteras de La Consejería de Fomento y Vivienda en el que se especifica lo siguiente:

"En cuanto al acceso desde la carretera de Coín, antigua A-366, deberá distar al menos 250 metros de otros accesos existentes y desde la glorieta de la carretera A-404."

Como alternativa a dicha conexión, se planteó la ejecución del vial del SG-CH.2 al Oeste de la actuación que conecta el sector con la Carretera de Coín (A-404), como carga externa con coste a descontar de la carga por infraestructuras básicas que le corresponda al sector del PEIB.



Propuesta Plan Parcial 2018



Propuesta Plan Parcial 2021

En informe emitido por el Servicio de Urbanización e Infraestructura de este Departamento con fecha 3 de julio de 2019 se propone lo siguiente:

9/18

Código Seguro De Verificación	AUEK06gwzFg2/i86X08LZQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	06/05/2025 15:58:16
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	06/05/2025 15:39:10
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	06/05/2025 09:59:38
Observaciones		Página	9/18
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/AUEK06gwzFg2/i86X08LZQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



"En relación a la conexión con la Carretera de Coín (antigua A-366), si bien no se puede realizar en la actualidad, habrá de dejar el vial preparado para el momento en que pueda ejecutarse dicha conexión".

En informe emitido por el Servicio de Urbanización e Infraestructura con fecha 6 de junio de 2023 (respecto al documento de Plan Parcial reformado 2021), se propone como solución la continuación del vial 4 hasta su intersección con la carretera autonómica A-404 en los siguientes términos:

Tal y como se había solicitado, se ha representado gráficamente el vial 4 hasta su intersección con la carretera autonómica A-404; sin embargo, únicamente se han definido los perfiles longitudinales y transversales a partir de su intersección con el vial 5, quedando el tramo más próximo a la citada conexión sin definir. Por parte de este Servicio se requiere que se planifique y ejecute el vial completo hasta su conexión con la Ctra. Autonómica, pues ya existe dicha conexión en la actualidad (calle Manuel Dovado), disponiéndose de los elementos de separación física que impida el acceso a la misma, si finalmente así se determina por parte del Servicio de Carreteras de la Junta de Andalucía en Málaga.

Se estará a lo indicado en el informe del Servicio de Urbanización e Infraestructura

Las necesidades de aparcamiento público según art 17 de la LOUA y art 6.7.3 del PGOU, anejas a la red viaria, se establecen en 0,5-1 plaza / 100m²c. Es decir 88 pl-177 pl. En el Plan Parcial presentado, según apartado de la Memoria de Ordenación se prevén 99 plazas de aparcamiento en red viaria por lo que se cumple con dicha determinación.

En cuanto a la totalidad de plazas de aparcamiento previstas, el Plan Parcial plantea la siguiente distribución

	Interior de parcela según PP	Aparcamiento en red viaria según PP	Plazas mínimas según PGOU
Parcelas Residenciales	246 pl		1,5 plaza/viv 203 pl 6 1,5 plaza/100m ² t 246 pl
Comercial	26 pl		1 plaza/50m ² t (comercial< 2.500 m ²) 26 pl
Equipamiento	29 pl		1 plaza/100m ² t 36 pl*
Red viaria		99 pl	0,5-1 plaza/100m ² t 88 pl-177 pl
Total	400 pl		396 pl- 485 pl

* Se compensa el déficit 7 de plazas con las 11 de incremento en red viaria

10/18

Según Decreto 293/2009 y Orden Ministerial VIV/561/2010 de 1 de Febrero sobre accesibilidad, las plazas de aparcamiento de minusválidos en vía pública serán 1/ 40 plazas públicas. Se reservan 4 por lo se cumple dicha condición. Conforme al Reglamento de Planeamiento deberán reservarse un 2% de las plazas en interior de parcelas, que se justificará en las correspondientes licencias.

En relación a los viales 11 y 12 que se han definido con mayor precisión en el plano 0.07.10 "Perfiles longitudinales y transversales. Vial 11 y 12" se estará a lo que determine el Servicio de Urbanización e Infraestructura.

2.4. Normativa

2.4.1 Ordenanzas Generales.

El sector está afectado por protección arqueológica en el PGOU según se especifica en Plano P.1.4 del PGOU y en la ficha 090 del Catálogo de Protección Arqueológica.

Por otra parte, tal y como ya se ha indicado, En virtud del Decreto 87/2018, de 8 de mayo, se inscribe en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz como Bien de Interés Cultural, con la tipología

Código Seguro De Verificación	AUEK06gwzFg2/i86X08LZQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	06/05/2025 15:58:16
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	06/05/2025 15:39:10
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	06/05/2025 09:59:38
Observaciones		Página	10/18
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/AUEK06gwzFg2/i86X08LZQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



de Sitio Histórico, el acueducto de la Fuente del Rey, en los términos municipales de Alhaurín de la Torre y Málaga. Se ha actualizado la referencia a dicho Decreto.

Se especifica en apartado C. DIRECTRICES VINCULANTES PARA LA URBANIZACIÓN que, en la redacción del proyecto de urbanización del ámbito, y/o en los proyectos de obras de urbanización tanto interior de las propias parcelas, como de obras anexas a ejecución de edificación en calzada, se atenderá a las condicionantes especificados en los apartados B.9 Condiciones Ambientales y B.10 Condiciones derivadas de la protección del BIC y serán vinculantes las limitaciones e imposiciones de los citados condicionantes.

Se aporta como anexo a este Plan Parcial Resolución de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible de la Junta de Andalucía, tramitada bajo el expediente EA/MA/048/19, cuya notificación fue recibida el pasado mes de Septiembre, resumiéndose las conclusiones a la citada tramitación en el "INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO DEL PPO SUS-CH.3 EL HIGUERAL DEL PGOU DE MÁLAGA".

Se incluye en la Normativa del Plan Parcial el condicionado de los Apartados 4.1 a 4.7 del Informe Ambiental Estratégico de fecha 23 de Julio de 2021 como ya se ha mencionado.



11/18

Las determinaciones relativas a la envolvente del edificio derivadas de las Servidumbres aeronáuticas, se han incluido en las normas particulares con carácter vinculante como se había requerido.

La utilización de cubiertas planas y la posibilidad de ubicación de casetones de acceso, quedará supeditada en todo caso al cumplimiento de las servidumbres aeronáuticas obligatorias.

2.4.2 Normas particulares de zona residencial

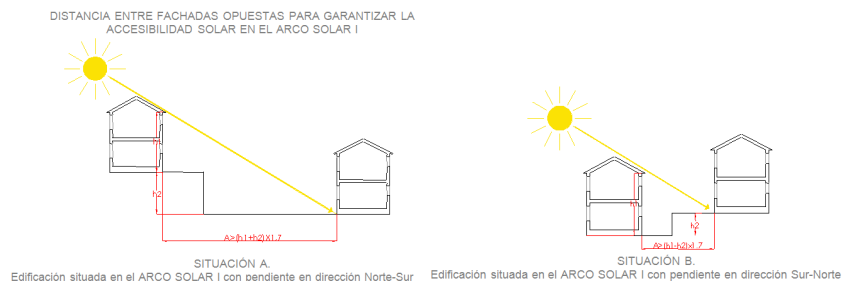
En suelo urbanizable sectorizado, la aplicación del título VIII "Medidas de Ahorro Energético y Calidad Medioambiental" son de obligado cumplimiento, por lo que se han incluido en el articulado de las ordenanzas, indicándose su carácter vinculante.

Aunque la orientación de las edificaciones está condicionada por las determinaciones con carácter vinculante especificadas en la ficha del PGOU, se cumplirá que las fachadas orientadas según el arco

Código Seguro De Verificación	AUEk06gwzFg2/i86X08LZQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	06/05/2025 15:58:16
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	06/05/2025 15:39:10
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	06/05/2025 09:59:38
Observaciones		Página	11/18
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/AUEk06gwzFg2/i86X08LZQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



solar 1 mantengan la separación adecuada que les permita tener ganancia solar en planta baja, en cumplimiento de lo estipulado en el Título VIII del PGOU.



Según la ficha del PGOU las ordenanzas de referencia para este sector son UAS1, UAS 2, UAD1, UAD2.

Respecto a la primera propuesta de Plan Parcial presentado en 2018 se opta ahora por la ordenanza UAD.1. Se ajusta el número de viviendas previstas a 135.

En relación a la ordenación volumétrica, en plano O.05 *Justificación Arco Solar y Parcelación Indicativa*, se estima que si bien la parcelación puede ser indicativa, las separaciones entre las alineaciones de edificación entre manzanas y entre edificaciones de una misma manzana deberán en todo caso cumplir con dicho Título VIII. “Medidas de Ahorro Energético y Calidad Medioambiental” En consecuencia, el plano de área de movimiento plantas altas O.04.2 deberá recoger la separación mínima de 12 m entre fachadas en Arco Solar I y III en coherencia con el plano O.05 y con las ordenanzas de edificación.

12/18

Se aportan secciones justificativas de cada manzana referidas al terreno natural y/o modificado con el objeto de verificar el cumplimiento del art. 12.2.4 Movimientos de Tierra y el art. 12.2.27 Planta Baja del PGOU y las Servidumbres Aeronáuticas. No se especifica en dichas secciones la cota de implantación de Planta Baja dada la dificultad de precisarla en cada punto teniendo en cuenta la pendiente longitudinal y transversal, si bien en los proyectos de edificación, en el trámite de licencia tendrá que verificarse que se cumplen los límites establecidos en el art. 12.2.27 del PGOU Planta Baja. Que se corresponde con Art.27 del Plan Parcial

La utilización de cubiertas planas y la posibilidad de ubicación de casetones de acceso, quedará supeditada en todo caso al cumplimiento de las servidumbres aeronáuticas obligatorias.

La edificabilidad y el número de viviendas están asignadas por manzanas completas. Se ha optado por establecer la manzana como parcela mínima.

Deberán ser vinculantes y quedar reflejados en plano de ordenación O.04.2 los siguientes condicionantes:

- Separación mínima a linderos públicos y separación mínima de 12 m entre fachadas en Arco Solar I y III.
- Profundidad edificable o alineación máxima interior de manzana sobre y bajo rasante. El tratamiento de los espacios no ocupados por la edificación deberá tener mayoritariamente tratamiento de jardín y pavimento permeable según se indica en el apartado de Condiciones Ambientales.

Código Seguro De Verificación	AUEK06gwzFg2/i86X08LZQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	06/05/2025 15:58:16
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	06/05/2025 15:39:10
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	06/05/2025 09:59:38
Observaciones		Página	12/18
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/AUEK06gwzFg2/i86X08LZQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Se plantea una profundidad edificable bajo rasante de 18 m en lugar de los 15 metros previstos en la ordenanza UAD. Se admite en virtud del artículo 12.2.14 del PGOU en el que se permite sobrepasar la profundidad edificable para uso de aparcamiento.

Se aporta como anexo al Documento Ambiental Estratégico, un Estudio Acústico, habiéndose incorporado las medidas correctoras a la ordenanza de edificación.

Se incorporan igualmente condiciones de diseño derivadas de condicionantes ambientales

2.4.3 Normas particulares de zona Comercial

Se especifica que la altura max de la edificación no puede ser superior a PB +1 y se aprecia que la altura de 9 m puede ser compatible parcialmente según Sección aportada en plano O.04.3 con las alturas máximas del Informe emitido por la Dirección General de Aviación Civil.

La separación a linderos públicos será de 5 m según establece el PGOU para esta ordenanza, debiendo corregirse en plano O.04.2.

Se aporta como anexo al Documento Ambiental Estratégico, un Estudio Acústico, estudio justificativo cuyas medidas correctoras se han incorporado a las ordenanzas de edificación.

Se incorporan condiciones de diseño derivadas de condicionantes ambientales.

2.4.4 Normas particulares Equipamiento

Zona Escolar:

Dado que la superficie escolar mínima 5.790 m2 es un requerimiento de la ficha del PGOU se indica expresamente que no se contemplan otros usos compatibles o alternativos.

13/18

Se especifica que la altura max de la edificación no puede ser superior a PB +1 y se aprecia que la altura de 9 m puede ser compatible según Sección aportada en plano O.04.3 con las alturas máximas del Informe emitido por la Dirección General de Aviación Civil.

Se aporta como anexo al Documento Ambiental Estratégico, un Estudio Acústico, estudio justificativo cuyas medidas correctoras se han incorporado a las ordenanzas de edificación.

Se incorporan condiciones de diseño derivadas de condicionantes ambientales.

Zona Social:

En relación a la normativa del equipamiento Social que se corresponde con edificaciones ya existentes situadas en el BIC Acueducto Fuente del Rey se incluyen las condiciones derivadas de su catalogación como Bien de Interés Cultural, así como las Instrucciones Particulares que se especifican en el apartado VI. Actuaciones expresamente prohibidas.

Se aporta como anexo al Documento Ambiental Estratégico, un Estudio Acústico, estudio justificativo cuyas medidas correctoras deberán incorporarse a las ordenanzas de edificación correspondientes.

Se incorporan condiciones de diseño derivadas de condicionantes ambientales.

Código Seguro De Verificación	AUEK06gwzFg2/i86X08LZQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	06/05/2025 15:58:16
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	06/05/2025 15:39:10
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	06/05/2025 09:59:38
Observaciones		Página	13/18
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/AUEK06gwzFg2/i86X08LZQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2.4.5 Tratamiento de Espacios Libres

En relación a la normativa de Espacios libres debe tenerse en cuenta que las Parcelas AL 1.1 y AL 1.2 están afectadas por el BIC Acueducto Fuente del Rey. Se han recogido lo dispuesto en el Apartado "VI Instrucciones Particulares" en las Normas Generales de este Plan Parcial. Indicándose las Actuaciones expresamente prohibidas.

Se ha especificado que las especies afectados por las parcelas R-1, R-2, R-3, R-4, R-5, C-1, E-1 y E-2 se trasplantarán al AL-2 de manera que se aumente la densidad de arbolado, creando un bosquejo mediterráneo caracterizado por especies tales como la coscoja, el olivo, el lentisco, etc. Con todo ello, no solo se ve incrementada la calidad visual del observador, sino que también se favorece la calidad del aire, y se contribuye a la disminución del cambio climático.

Se ha incluido en Plano O.08.10 Zonas verdes. Ordenación indicativa, leyenda del Estudio Ambiental estratégico de Especies seleccionadas. Igualmente se ha justificado gráficamente la compatibilidad del arbolado de alineación con la disposición de aparcamientos prevista.

Deberá informar sobre este apartado el Servicio de Parques y jardines del Área de Medio Ambiente y Sostenibilidad.

2.5. Cálculo de aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios.

Dado que la superficie del Sector es inferior a la contemplada en el PGOU. La determinación de la edificabilidad y en consecuencia del aprovechamiento quedaría afectado por dicha circunstancia.

	Superficie m2s	le	Techo max m2t	Cpg ua	A.real ua	A.medio 0,9559	A.subjetivo ua	10% cesión ua	Excesos
Ficha PGOU	106.454	0,170	18.139,74	5,92	107.443,62	0,9559	91.583,35	10.744,36	5.115,91
	103.856,90	0,170	17.697,21	5,92	104.897,82	0,9559	89.349,13	10.498,78	5.049,91

14/18

Se estima que la condición especificada en la ficha urbanística respecto al carácter de mínimo del Aprovechamiento Objetivo Total, debe ser interpretada a la luz de los siguientes artículos de este PGOU y de su Memoria de Gestión. (Artículo 1.2.2 apartado 3.2, Artículo 2.3.8. apartado 10, Artículo 13.1.9 y Memoria de Gestión)

No obstante, será objeto del correspondiente Proyecto de Reparcelación la determinación y asignación de las parcelas que corresponden al 10% de aprovechamiento medio al Ayuntamiento, así como la cuantificación de los excesos.

Deberá darse traslado al Servicio Técnico de Ejecución de Planeamiento de este Departamento para informe sobre el apartado 3.7 Análisis del aprovechamiento.

2.6. Anexos a la memoria.

Anejo 1 a la Memoria Justificativa.

En el apartado de compromisos entre particulares y Ayuntamiento se indica la obligatoriedad de la creación de la Entidad conservadora de la urbanización.

La documentación incorpora los siguientes anexos:

Anejo 2. Estructura de la Propiedad

Anejo 3. Justificación de la Normas Técnicas de Accesibilidad en Andalucía.

Anejo 4. Estudio Hidráulico Hidrológico. Diciembre 2017

Anejo 5. Estudio Aeronáutico. Julio 2018.

Código Seguro De Verificación	AUEK06gwzFg2/i86X08LZQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	06/05/2025 15:58:16
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	06/05/2025 15:39:10
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	06/05/2025 09:59:38
Observaciones		Página	14/18
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/AUEK06gwzFg2/i86X08LZQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Anejo 6. Comunicaciones con compañías y administraciones actuantes. (Incluye Informe Ambiental Estratégico)del PGOU
Anejo 7. Legislación Básica.

2.7. Urbanización. Infraestructura. Plan de etapas. Estudio Económico Financiero. Cargas Externas

En relación a este apartado se estará a lo informado por el Servicio de Urbanización e Infraestructura de este Departamento.

2.8. Informe de Sostenibilidad Económica. Viabilidad Económica.

Se establece en el art. 19 apartado 1 a)3ª que los instrumentos de planeamiento contendrán un estudio económico financiero, así como un informe de sostenibilidad económica que debe contener entre otros aspectos el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.

Igualmente, la exigencia de la fundamentación de la viabilidad técnica y económica de los instrumentos de Planeamiento se establece en el art. 19 de la LOUA apartado 5º para los Planes de Iniciativa Particular.

Se incluye Memoria de Sostenibilidad Económica con los siguientes apartados:

- Introducción
- Gastos totales de Urbanización.
- Viabilidad Económica de la Actuación.
- Afección a la hacienda Pública.

15/18

Se incluye justificación de la viabilidad económica de la actuación. Igualmente en el apartado denominado "Afección a la Hacienda Pública" se concluye que el balance de la actuación es positivo para la Hacienda Pública Local.

2.9 Resumen Ejecutivo

Se aporta Resumen Ejecutivo según se especifica en el art. 19.3 de la LOUA

3.- INCIDENCIA NORMATIVA SECTORIAL Y DE OTRAS ÁREAS MUNICIPALES

3.1. Aguas.

Deberá solicitarse informe a la Empresa Municipal de Aguas S.A. Emasa al objeto de la justificación de la disponibilidad de recursos hídricos.

Una vez que informe EMASA deberá darse traslado a la Delegación en Málaga de la Consejería de Medio Ambiente a los efectos oportunos.

3.2. Dominio Público Hidráulico.

Según se especifica en la ficha de características el sector, existe afección hidráulica debido a la presencia de Arroyo Calera y Arroyo Innominado. Se aporta Estudio Hidrológico de la Finca. En los informe del negociado de Topografía y Cartografía de este Departamento ya se han indicado determinadas observaciones en relación a la delimitación del DPH.

Deberá darse traslado a la Delegación en Málaga de la Consejería de Medio Ambiente a los efectos oportunos.

Código Seguro De Verificación	AUEK06gwzFg2/i86X08LZQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	06/05/2025 15:58:16
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	06/05/2025 15:39:10
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	06/05/2025 09:59:38
Observaciones		Página	15/18
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/AUEK06gwzFg2/i86X08LZQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



3.3 Carreteras.

Se tendrá en cuenta lo indicado en el apartado de 2.3. Ordenación Viaria y aparcamientos, a la vista del informe ya emitido por Carreteras de fecha 12 de diciembre de 2017, solicitado por la entidad promotora del Plan Parcial.

En cualquier caso durante la información pública del expediente deberá requerirse informe de la Delegación de Carreteras de la Junta de Andalucía

3.4. Servidumbres Aeronáuticas.

A la vista de plano I.5.6.2 del PGOU de Afecciones y Protecciones se observa que el ámbito del Plan Parcial se encuentra afectado por servidumbre aeronáutica.

En apartado "1.4 Consideraciones Previas" de la memoria del Plan Parcial se pone de manifiesto la dificultad de tomar como altura máxima de las edificaciones la cota MSL + 82.00, pues en tal caso la mayor parte del sector sería inedificable. Se presenta un estudio aeronáutico a fin de que sea informado por aviación civil donde se propone la alteración de esta cota de servidumbre.

Con fecha 6 de noviembre de 2023 se recibe informe de la Secretaría General de Transportes y Movilidad. Dirección General de Aviación Civil en el que se concluye lo siguiente:

"Por lo tanto, al acreditar la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), tras informes técnicos de Aena y ENAIRE, el cumplimiento de los requisitos exigidos en el Real Decreto 369/2023 de servidumbres aeronáuticas, en su actual redacción, para regular excepciones a los límites establecidos por las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas, este Centro Directivo informa favorablemente el "Plan Parcial de Ordenación del Sector SUS-CH.3 'El Higueral' del planeamiento del T.M. de Málaga", en el término municipal de Málaga, en lo que a servidumbres aeronáuticas se refiere, condicionado a incluir en el planeamiento una serie de disposiciones que permitan acreditar que, en caso de contradicción con cualquier disposición del planeamiento, prevalecerá lo establecido por la normativa estatal en materia de servidumbres aeronáuticas.

16/18

Se indican una serie de disposiciones vinculantes que ya se han mencionado en el apartado 2 del presente informe.

Deberá informar nuevamente Dirección General de Aviación Civil

3.5. Barreras urbanísticas y arquitectónicas.

La documentación presentada incorpora un anexo en el que se justifica el cumplimiento de Orden VIV 561/2010 del Ministerio de Vivienda que desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, así como Decreto 293/2009 sobre normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

3.6. Telecomunicaciones.

Deberá informar la Subdirección General de Redes y Operadores de Telecomunicación del Ministerio de Industria, Energía y Turismo.

3.7. Comercio.

Según se especifica en el art 22 del Texto Refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía Decreto Legislativo 1/2012 de 20 de marzo:

"Tendrá la consideración de gran superficie minorista....todo establecimiento de carácter individual o colectivo, en el que se ejerza la actividad comercial minorista y tenga una superficie útil para la exposición

Código Seguro De Verificación	AUEK06gwzFg2/i86X08LZQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	06/05/2025 15:58:16
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	06/05/2025 15:39:10
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	06/05/2025 09:59:38
Observaciones		Página	16/18
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/AUEK06gwzFg2/i86X08LZQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



y venta al público superior a 2.500 m².

Teniendo en cuenta que la parcela comercial tiene una superficie de 1.601,32 m² y un techo de 1.286,02 m² no es previsible la instalación de una gran superficie comercial minorista.

3.8. Medio Ambiente.

Por otra parte se indica en la ficha del PGOU y se recoge en la memoria del propio Plan Parcial la existencia de la Vía Pecuaria Vereda de Alhaurín el Grande con Churriana VP-11 que quedaría fuera del ámbito del sector según se indica en la memoria por ser su trazado coincidente con la carretera autonómica A-404.

Deberá solicitarse informe sobre dichos aspectos a la Consejería de Medio Ambiente.

3.9 Contaminación Acústica

En relación al cumplimiento del Reglamento de Protección contra Contaminación Acústica de la Junta de Andalucía se aporta como anexo al Documento Ambiental Estratégico un Estudio Acústico, estudio justificativo.

3.10 Patrimonio Histórico

Como ya se ha dicho anteriormente, el sector está afectado por protección arqueológica según se especifica en Plano P.1.4 del PGOU y en el catálogo de arqueología.

Igualmente, en virtud del Decreto 87/2018, de 8 de mayo, se inscribe en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz como Bien de Interés Cultural, con la tipología de Sitio Histórico, el acueducto de la Fuente del Rey, en los términos municipales de Alhaurín de la Torre y Málaga.

17/18

Deberá solicitarse informe a la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico.

3.11. Área de Extinción de Incendios, Protección Civil y Servicios de Emergencias Municipal

El Plan Local de Emergencias por Incendios Forestales del municipio de Málaga determinará la necesidad de redactar el correspondiente Plan de Autoprotección de la urbanización a construir.

En todo caso, se deberán atender las especificaciones contenidas en el ANEXO II: Especificaciones relativas a los planes de autoprotección por riesgo de incendio forestal de las nuevas edificaciones o instalaciones ubicadas en áreas de interfaz urbano-forestal, del Real Decreto 893/2013, de 15 de noviembre, por el que se aprueba la Directriz básica de planificación de protección civil de emergencia por incendios forestales (BOE núm. 293, de 7/12/2013), al encontrarse los terrenos proyectados dentro de la zona de influencia forestal.

Se solicitará informe al Área de Extinción de Incendios, Protección Civil y Servicios de Emergencias de este Ayuntamiento a los efectos oportunos.

3.12 Área de Parques y Jardines

Se solicitará informe al Servicio de Parques y Jardines del área de en relación al tratamiento de las zonas verdes y a las especies que puedan verse afectadas por la ordenación propuesta, al objeto de determinar su trasplante o compensación.

Código Seguro De Verificación	AUEK06gwzFg2/i86X08LZQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	06/05/2025 15:58:16
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	06/05/2025 15:39:10
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	06/05/2025 09:59:38
Observaciones		Página	17/18
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/AUEK06gwzFg2/i86X08LZQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



PROPUESTA:

A la vista del presente informe en lo que afecta a este Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística y a la vista del informe emitido con 1 de abril de 2025 por el Servicio de Urbanización e Infraestructura, se estima que procedería la Aprobación Inicial del Plan Parcial de Ordenación SUS-CH.3 "El Higueral" conforme a la siguiente documentación:

- Plan Parcial documento reformado Marzo 2025.
- Resumen Ejecutivo. Marzo 2025
- Estudio Hidráulico Hidrológico. Diciembre 2017
- Documento Ambiental Estratégico. Anexo Estudio Acústico. Fecha 16 de julio de 2018
- Adenda Documento Ambiental Estratégico. Fecha 29 de octubre de 2019
- Estudio Aeronáutico. Julio 2018.

Antes de la Aprobación definitiva del Plan Parcial deberán corregirse los errores detectados en el plano de Ordenación O.04.2 Áreas de movimiento Plantas Altas en los términos especificados en los apartados 2.4.2 y 2.4.3 del presente informe.

Se dará traslado al Servicio de Ejecución de Planeamiento en relación a lo especificado en el apartado 2.5.

Durante la Información Pública deberán solicitarse los informes a las Administraciones Públicas y Áreas Municipales indicadas en el apartado 3.

Deberá darse traslado del presente informe al promotor del expediente.

18/18

LA ARQUITECTA MUNICIPAL
Fdo: Dolores Jiménez Ruiz

EL JEFE DE SERVICIO
Fdo: Carlos Lanzat Díaz

EL JEFE DEL DEPARTAMENTO
Fdo: Alberto Ruiz Carmena

Código Seguro De Verificación	AUEk06gwzFg2/i86X08LZQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	06/05/2025 15:58:16
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	06/05/2025 15:39:10
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	06/05/2025 09:59:38
Observaciones		Página	18/18
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/AUEk06gwzFg2/i86X08LZQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

