



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

Ref: I-MOD\_PPO\_SUP CH3\_Cuartón\_AL\_PP4-20-octubre.docx

**Expediente:** Modificación de Plan Parcial PL 4/20  
**Solicitante:** Junta de Compensación del SUP.CH-3 "El Cuartón".  
**Representante:** Federico Romero Gómez  
**Situación:** PA-CH.3 (97), SUP-CH.3 "El Cuartón"  
**Asunto:** Informe técnico propuesta de aprobación inicial.

**ANTECEDENTES**

- El **29 de septiembre de 2023** tiene **entrada** en el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística **Avance de la Modificación Puntual del PPO**, junto con el Documento justificativo de no tener impacto significativo en el Medio Ambiente de la Modificación Puntual del Plan Parcial de Ordenación del SUS CH-3 "El Cuartón", que incluye **Estudio Acústico**, con objeto de argumentar la inexistencia de impacto significativo en el medio ambiente.
- El **10 de mayo de 2024** se recibe informe técnico de **29 de febrero de 2024** de respuesta de la Delegación Territorial de la Consejería de **Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul**, sobre la **no sujeción al procedimiento de evaluación ambiental estratégica de la Innovación**, por no serle de aplicación ninguna de los supuestos contemplados en la GICA.
- Tras no tener que someterse a EAE la **Junta de Compensación** de "El Cuartón" aporta el **19 de abril de 2024** la Modificación puntual del Plan Parcial de Ordenación del ámbito SUS CH-3 "El Cuartón" abril 2024. Posteriormente, el **6 de mayo de 2024**, se subsanan algunos errores y se entrega la **Modificación puntual del Plan Parcial de Ordenación SUS CH-3 "El Cuartón"**, documento para aprobación inicial abril de 2024.

**INFORME**

**1. ANTECEDENTES DE TRAMITACIÓN URBANÍSTICA DEL PPO SUP-CH-3 "EL CUARTÓN"**

- El **Plan Parcial de Ordenación** aprobado definitivamente el **26 de julio de 2007**. Publicada en BOP el 14 de marzo de 2008 (PPO 2007).
- Los **Estatutos y Bases de Actuación** del SUS CH-3 fueron aprobados mediante resolución del Consejo de Administración de la Gerencia Municipal de Urbanismo de fecha 17 de octubre de 2007 y publicado el mismo en el BOP número 225 de 21 de noviembre de 2007.
- La **constitución de la Junta de Compensación** se produjo con fecha **3 de julio de 2008**.
- **Modificación de Elementos del PPO del SUS CH 3**, aprobada definitivamente el **27 de mayo de 2010**, con publicación en el BOP el 4 de noviembre de 2010.
- **Proyecto de Reparcelación del Texto Refundido de Julio de 2011** se aprueba definitivamente el **6 de octubre de 2011**.
- El **Proyecto de Urbanización** fue aprobado definitivamente el **5 de junio de 2018**.

**2. JUSTIFICACION Y CONVENIENCIA DE TRAMITAR LA MODIFICACION PUNTUAL DEL PPO.**

La Modificación puntual del Plan Parcial de Ordenación del ámbito SUS CH-3 "EL Cuartón", cuya tramitación ahora se inicia, está causada por la aparición, durante los trabajos de las obras de urbanización, de restos arqueológicos dentro de su ámbito incluidos en el Catálogo de Protección Arqueológica del PGOU 2011, concretamente los Yacimientos nº 49 "Casco Urbano de Churrriana" y el nº90 "Acueducto de la Fuente del Rey". Ambos están en zona arqueológica Tipo 3. A los que se suma la inscripción en el Catálogo de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico de Andalucía (cod.01140550004), como **BIC** con la tipología de Sitio Histórico, al **Acueducto de la Fuente del Rey**. Todo ello queda reflejado en el plano de Afecciones Arqueológicas superpuesto a la ordenación vigente que aquí se adjunta.



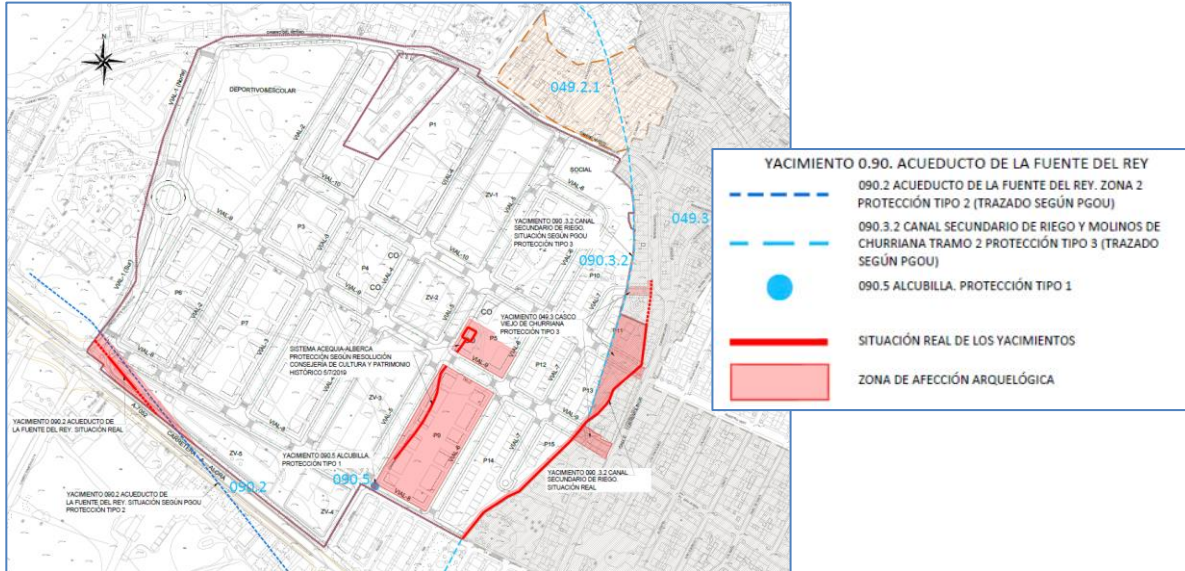
Código Seguro De Verificación	r10Th+OZ5ezX3eSg/wPVpQ==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz		Firmado	15/10/2024 14:55:53
	Maria Marta Werner Rivera		Firmado	15/10/2024 14:51:18
Observaciones			Página	1/9
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/r10Th+OZ5ezX3eSg/wPVpQ==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			





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

**PLANO DE AFECCIONES ARQUEOLÓGICAS SUPERPUESTO A LA ORDENACION PPO AD 2007**



Estos restos y los distintos estudios y actividades arqueológicas realizadas, a los que nos referiremos en un apartado concreto de este informe, han conllevado la emisión de numerosas resoluciones de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico de Málaga, que finalmente autoriza la intervención del Proyecto de medidas de protección del acueducto de La Fuente del Rey, ubicado en el ámbito del SUP-CH.3 "El Cuartón" y que como luego veremos informa favorablemente esta propuesta de modificación de "El Cuartón".

Así describe la memoria de esta innovación como en respuesta a todas las resoluciones de Cultura y dado que el Proyecto de Urbanización no es el instrumento adecuado para incorporar los requisitos relacionados con la puesta en valor y conservación de los restos arqueológicos aparecidos, es por lo que se redacta esta Modificación Puntual del PPO que pretende y propone las medidas de protección que permitan integrar el Acueducto de la Fuente del Rey, la Alcubilla y la conexión de la misma con el sistema Acequia-Alberca dentro de la ordenación del Sistema de Zonas Verdes del sector, reubicando las parcelas residenciales donde se situaban los restos descubiertos.

Pero llegados a este punto es necesario aclarar como el Plan Parcial del Cuartón, que recibió aprobación definitiva en julio de 2007, y su posterior modificación aprobada en 2010, se tramitaron bajo el marco del PGOU 97, sin que por entonces se conocieran, ni los yacimientos hoy descubiertos dentro de su ámbito, ni su relación con el hoy declarado BIC como Sitio Histórico "Fuente del Rey". El vigente PGOU 2011 ya si incorpora, dentro de su catálogo de protección arqueológica, los yacimientos situados dentro del ámbito del Plan Parcial, lo que obliga a su estudio e integración, que es lo que realiza, que bajo su vigencia ahora procedemos a incorporar.

Procedimentalmente hablando esta Modificación Puntual del instrumento de ordenación urbanística no altera de forma significativa la ordenación actual del Plan General de Málaga ni del Plan Parcial del ámbito SUS CH 3 "El Cuartón". Además, no implica aumentos de población ni cambios en la superficie de los suelos ya ordenados.

De acuerdo con el artículo 86 de la LISTA, la innovación urbanística puede realizarse mediante revisión o modificación. En este caso, al no tratarse de un nuevo modelo de ordenación (revisión), se procede a la modificación del planeamiento, tal como se define en el apartado 3 del mismo artículo.



<b>Código Seguro De Verificación</b>	r10Th+OZ5ezX3eSg/wPVpQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	15/10/2024 14:55:53
<b>Observaciones</b>	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	15/10/2024 14:51:18
<b>Uri De Verificación</b>	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/r10Th+OZ5ezX3eSg/wPVpQ==		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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

### 3. OBJETO, CONTENIDO y JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION PUNTUAL DEL PPO.

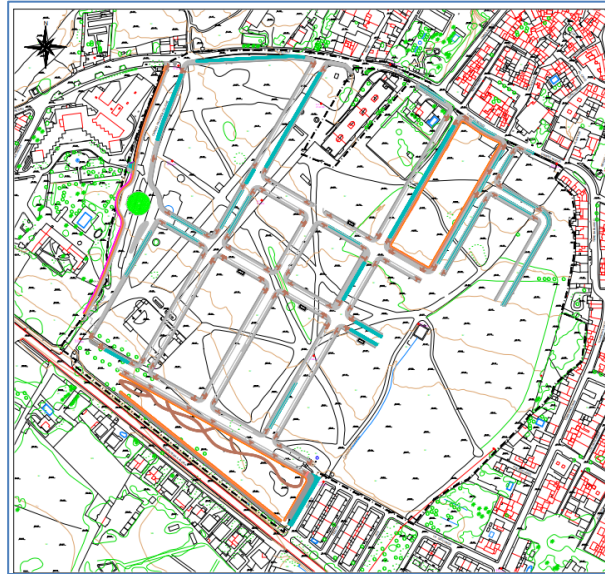
El expediente que nos ocupa tiene como único objeto reordenar los terrenos de las parcelas del PPO vigente que, de manera puntual, se ven afectados por elementos y restos con protección arqueológica, respondiendo a la necesidad de integrar los elementos de protección existentes en el ámbito, dentro de los terrenos calificados como zonas verdes públicas, lo que produce un incremento de la superficie total de las mismas con respecto al PPO del 2007 aprobado.

Es importante recordar el estado actual en que se encontraba la urbanización cuando aparecen los restos y por tanto se paralizan las obras de urbanización. Así se consigue, tras la aprobación de cultura, la autorización para que solo se paralicen las obras en los viales y parcelas afectadas por los restos arqueológicos (ámbito de la modificación).

Así vemos el plano Topográfico actual con la ubicación y delimitación del sector, dentro del Distrito de Churrriana, sobre la ortofoto. En ambos se aprecia el avanzado estado de urbanización con la mayoría de las calles ejecutadas e incluso las plataformas de los viales del entorno de las parcelas que ahora se modifican. En la actualidad se ha ejecutado y finalizado la urbanización de la fase 1 que no cuenta con afección arqueológica.

Dado a que en la actualidad se ha comprobado la topografía del ámbito en numerosas ocasiones, ya que se está ejecutando la urbanización de forma conjunta a la edificación de las parcelas no afectadas por esta innovación, el Plano Topográfico y el resto de Cartografía de esta medicación deberá contar con el informe favorable de la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía antes de recibir aprobación definitiva.

#### DELIMITACION Y UBICACION DEL ÁMBITO DEL CUARTON PLANO 1.2 DELIMITACIÓN DEL SECTOR Y TOPOGRÁFICO ACTUAL



Esta reordenación se realiza de conformidad con lo dispuesto en la normativa urbanística del PPO y la legislación vigente, regulada en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso de la Sostenibilidad del Territorio en Andalucía (LISTA), así como en cumplimiento de las distintas resoluciones emitidas por la Delegación Territorial de Turismo, Cultura y Deporte que concluye con la de 6 de julio de 2023, donde la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de Málaga adoptó el siguiente acuerdo en relación con el Avance de la Modificación Puntual del PPO del ámbito SUS-Ch 3 "El Cuartón" del PGOU de Málaga:

*"Informar favorablemente la propuesta presentada dentro del ámbitos de competencias de esta Delegación Territorial, debiendo adaptarse el Avance de la Modificación del Plan Parcial de*

Paseo de Antonio Machado, 12 ■ 29002 ■ Málaga ■ TLF. 010 Y 951.928.143 ■ CIF\_P - 7990002 - C ■ www.malaga.eu

<b>Código Seguro De Verificación</b>	r10Th+OZ5ezX3eSg/wPVpQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	15/10/2024 14:55:53
<b>Observaciones</b>	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	15/10/2024 14:51:18
<b>Uri De Verificación</b>	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/r10Th+OZ5ezX3eSg/wPVpQ==	<b>Página</b>	3/9
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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

*Ordenación del ámbito SUS CH 3 "El Cuartón" de Málaga, a lo referido en el cuerpo del informe con objeto de iniciar su tramitación ante la GMU del Excmo. Ayto. de Málaga".*

Centrándonos ya en el contenido concreto de la modificación puntual, se precisa que no afecta ni a la superficie total del sector ni a ninguno de los parámetros urbanísticos fijados para este ámbito. Se trata únicamente de permutar o reubicar la calificación entre parcelas de forma que las que contienen restos o elementos protegidos pasen a integrar las zonas verdes del sector, consiguiendo un aumento de la superficie total de áreas libres del Cuartón, tal y como se observa en la comparativa entre ambas zonificaciones, la aprobada a la izquierda y la modificación propuesta a su derecha. También se detallan las parcelas objeto de cambios y se aporta el cuadro comparativo de parámetros urbanísticos que ratifica una mínima afección, y en todo caso el aumento ya reseñado de zonas verdes que albergan los elementos patrimoniales, sin alterar en ningún caso los parámetros de las ordenanzas de aplicación:

**COMPARATIVA DE PPO SUP CH-3 EL CUARTON AD**



Las modificaciones planteadas y recogidas en la memoria son:

- La **parcela P9** pasa a ser el Sistema Local de Áreas Libre (ZV 3) y viceversa, la parcela ZV 3 se califica como parcela de uso residencial P 9, desplazando así mismo el Sistema Técnico 3.
- De la **parcela P-5**, la superficie que se corresponde con la finca resultante del PR vigente P- 5.2 y el Comercial asociado, se califica como Sistema Local de Áreas Libres (ZV 2.1) quedando la finca resulta P-5.1 del PR vigente, como P-5.1 sin alterar sus determinaciones ni la pastilla de Comercial asociada.
- La **parcela ZV 2** queda calificada parte como Sistema Local de Áreas Libres (ZV 2.2) y parte como parcela lucrativa P 5.2, con la pastilla Comercial asociada.
- Las **parcelas** lucrativas **P 11, P 13 y P 15** se destinan a las Zonas Verdes Públicas que se proyectan **ZV 5, ZV 6 y ZV 7**.
- La edificabilidad y número de viviendas de las parcelas de titularidad municipal **P 13 y P 15**, se **trasladan** a la parcela resultante del Proyecto de Reparcelación vigente **P 1.2**, en tipología de CTP 2, y la edificabilidad y número de viviendas de la parcela **P 11** y la resultante del Proyecto de Reparcelación **P 1.2**, ambas de titularidad de IBERDROLA, se ordenan en la nueva parcela P 13 aneja a la ZV 1, que consecuentemente se ajusta en superficie.
- Se **ajusta la sección del vial 7 a 8,00 m de ancho** y la superficie de red viaria excedente se destina a la nueva ZV 7.



Código Seguro De Verificación	r10Th+OZ5ezX3eSg/wPVpQ==	Estado	Firmado	Fecha y hora	15/10/2024 14:55:53
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz		Firmado		15/10/2024 14:51:18
Observaciones	Maria Marta Werner Rivera				
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/r10Th+OZ5ezX3eSg/wPVpQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/r10Th+OZ5ezX3eSg/wPVpQ==</a>				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				





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

**CUADRO COMPARATIVO DE PARAMETROS URBANISTICOS ENTRE PPO AD Y MODIFICACION**

USOS	PPO 2007 vigente				viviendas	MPPO AYTO				
	PARCELAS	m2s	m2t/m2s	m2t		PARCELAS	m2s	m2t/m2s	m2t	viviendas
RESIDENCIAL	P1	14.030,00	0,75	10.500,00	90	P 1.1	12.109,46	0,75	9.062,67	90
					15,00	P 1.2	1.920,54	1,16	2.223,00	21,00
	P2	5.398,00	0,96	5.200,00	52	P2	5.398,00	0,96	5.200,00	52
	P3	3.551,00	0,90	3.200,00	32	P3	3.551,00	0,90	3.200,00	32
	P4	3.360,00	0,77	2.600,00	26	P4*	3.360,00	0,77	2.600,00	26
	P5	3.355,00	0,77	2.600,00	13	P5.1*	1.677,50	0,77	1.300,00	13
					13	P5.2*	1.700,24	0,76	1.300,00	13
	P6	7.163,00	1,02	7.300,00	73	P6	7.163,00	1,02	7.300,00	73
	P7	7.481,00	0,98	7.300,00	73	P7	7.481,00	0,98	7.300,00	73
	P8	7.419,00	0,98	7.300,00	73	P8	7.419,00	0,98	7.300,00	73
	P9	7.297,00	1,00	7.300,00	73	P9	6.385,00	1,14	7.300,00	73
						P13	4.816,50	0,43	2.072,33	21,00
	CTP 2	59.054,00	0,90	53.300,00	533	CTP 2	62.981,24	0,89	56.158,00	560
	P10	3.661,00	0,67	2.435,00	23	P10	3.661,00	0,67	2.435,00	23
	P11	1.374,00	0,46	635,00	6					
P12	1.965,00	0,86	1.694,00	16	P12	1.965,00	0,86	1.694,00	16	
P13	2.556,00	0,66	1.694,00	16						
P14	4.017,00	0,82	3.282,00	31	P14	4.017,00	0,82	3.282,00	31	
P15	1.420,00	0,37	529,00	5						
CTP 1	14.993,00	0,68	10.269,00	97	CTP 1	9.643,00	0,77	7.411,00	70	
<b>TOTAL RES.</b>	<b>74.047,00</b>	<b>0,86</b>	<b>63.569,00</b>	<b>630</b>		<b>72.624,24</b>	<b>0,88</b>	<b>63.569,00</b>	<b>630</b>	
COMERCIAL*	CO	1.380,00	1,00	1.380,00		CO	1.380,00		1.380,00	
SOCIAL	S	2.830,00	1,00	2.830,00		S	2.830,00			
DEPORTIVO	D	5.468,00	0,50	2.734,00		D	5.468,00			
ESCOLAR	DO	10.936,00	0,50	5.468,00		DO	10.936,00			
<b>TOTAL EQ.</b>	<b>19.234,00</b>		<b>8.202,00</b>			<b>19.234,00</b>				
ZONA VERDE	ZV 1	7.221,00				ZV 1	2.404,50			
	ZV 2	3.075,00				ZV 2.1	1.677,50			
						ZV 2.2	1.374,76			
	ZV 3	6.413,00				ZV 3	7.325,00			
	ZV 4	9.043,00				ZV 4	9.043,00			
						ZV 5	1.374,00			
						ZV 6	2.556,00			
					ZV 7	2.326,52				
<b>TOTAL ZV</b>	<b>25.752,00</b>					<b>28.081,28</b>				
RV		60.244,00					59.337,48			
SISTEMA TÉCNICO	ST 1	28,00				ST 1	28,00			
	ST 2	28,00				ST 2	28,00			
	ST 3	28,00				ST 3	28,00			
	ST 4	28,00				ST 4	28,00			
	ST 5	28,00				ST 5	28,00			
<b>TOTAL ST</b>	<b>140,00</b>					<b>140,00</b>				
SUP CH 3		179.417,00	0,36	64.949,00	630,00		179.417,00	0,36	64.949,00	630,00

Con la modificación se produce un incremento de 2.329,28 m<sup>2</sup>s en la superficie de las Zonas Verdes públicas que surge de restar 1.422,76 m<sup>2</sup>s de parcelas residenciales lucrativas y una disminución de 906,52 m<sup>2</sup>s de red viaria.

**4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. ÁMBITO DE LA INNOVACIÓN PUNTUAL DEL PPO.**

El ámbito de la actuación de la presente Modificación del PPO afecta a las parcelas lucrativas P1, P5, P9, P11, P13, y P15, además de a las parcelas de zona verde pública ZV1, ZV2 y ZV3, junto al sistema técnico ST3 y una pequeña superficie de red viaria. Este se refleja en el plano comparativo de zonificación aportada y propuesta adjunto en el apartado anterior.

Si bien la modificación no afecta a todas las parcelas, se adjunta la estructura de propiedad actual según el registro de la propiedad en el ámbito completo, aportada por la Junta de Compensación, y cuyos datos se apoyan en las notas simples incluidas en el Anejo 4 de la memoria. Se señalan en azul las parcelas privadas que están afectadas por la modificación.



Código Seguro De Verificación	r10Th+OZ5ezX3eSg/wPvPQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	15/10/2024 14:55:53
Observaciones	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	15/10/2024 14:51:18
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/r10Th+OZ5ezX3eSg/wPvPQ==	Página	5/9
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





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

F APORTADA	PROPIETARIO	DIRECCIÓN	CIF	m2s	%			
P-1,2	IBERDROLA INMOBILIARIA S.A.U.	Calle Mauricio Moro Pareto, nº2, 1ª planta, Puerta 1. 29006 Málaga	A 79850574	1.920,54	1,07%			
P-2				5.398,00	3,01%			
P-3				3.551,00	1,98%			
P-4				3.360,00	1,87%			
P-6				7.163,00	3,99%			
P-7				7.481,00	4,17%			
P-8				7.419,00	4,14%			
P-9				7.297,00	4,07%			
P-10				3.661,00	2,04%			
P-11				1.374,00	0,77%			
P-14				4.017,00	2,24%			
<b>TOTAL</b>				<b>52.642</b>	<b>29,34%</b>			
P-5.1				LAND COMPANY 2020, S.L.	Calle Quintanavides, Parque Empresarial VÍA Norte, 13, 28050 Madrid.	B 88294731	1.677,50	0,93%
P-5.2				LITFOUR S.L.	Carretera de Coín. Nº 60. Local 13. 29140 Churriana	B 29780129	1.677,50	0,93%
<b>TOTAL</b>				<b>3.355</b>	<b>1,87%</b>			
P-12.1	LAND COMPANY 2020, S.L.	Calle Quintanavides, Parque Empresarial VÍA Norte, 13, 28050	B 88294731	905,00	0,50%			
P-12.2	LITFOUR S.L.	Carretera de Coín. Nº 60. Local 13. 29140 Churriana	B 29780129	905,00	0,50%			
P-12.3	VINCULADA OB REM			155,00	0,09%			
<b>TOTAL</b>				<b>1.965</b>	<b>1,10%</b>			
P-1.1	AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA	Avd. Cervantes, 4. 29016 Málaga	P 2906700 F	12.109,46	6,75%			
P-13				2.556,00	1,42%			
P-15				1.420,00	0,79%			
<b>TOTAL</b>				<b>16.085</b>	<b>8,97%</b>			
<b>T. LUCRATIVO</b>				<b>74.047</b>	<b>41,27%</b>			
SISTEMAS TÉCNICOS				140,00	0,08%			
CESIONES				105.230,00	58,65%			
<b>T. PÚBLICO</b>				<b>105.370</b>	<b>58,73%</b>			
<b>TOTAL</b>				<b>179.417,00</b>	<b>100,00%</b>			

5. PARÁMETROS URBANÍSTICOS MODIFICACIÓN PUNTUAL.

CONCEPTO	PARÁMETROS
Clase de suelo	Suelo Urbano, (PPO AD 26/7/2007)
Denominación del ámbito	Parcelas P1, P5, P9, P11, P13 ST-3, ZV-1, ZV-2 y ZV-3 del SUP-CH.3 "El Cuartón", PA-CH.3 (97)
Denominación del expediente	Modificación puntual del Plan Parcial de Ordenación del Ámbito SUP-CH.3 "El Cuartón" PA-CH.3 (97).
Uso pormenorizado	Residencial
Estructura de la Propiedad	La Modificación puntual afecta a parcelas públicas (ZV y ST), propiedad del Ayto. de Málaga, como a otras propiedades de Iberdrola Inmobiliaria S.A.U., además de otras dos parcelas, P-5.1 propiedad de Land Company 2020, S.L. t la P-5.2 de Lifour S.L.
Ordenanzas de Aplicación	Residencial CTP-1, Residencial CTP-2, Comercial y ZV.
Tipo de ordenación	Plurifamiliar Adosada
Superficie del ámbito	Superficie de parcelas en Catastro
Parcelación	Se redefinen nuevas parcelas, y se trasladan dentro de las manzanas.
Iniciativa	Privada Junta de Compensación SUP-CH.3 "El Cuartón".
Parámetros urbanísticos: Edificabilidad, altura edificación, separación a linderos, ocupación, etc.)	No se modifica ninguno de los parámetros del Plan Parcial



Código Seguro De Verificación	Estado	Fecha y hora
r10Th+OZ5ezX3eSg/wPVpQ==	Firmado	15/10/2024 14:55:53
Firmado Por	Firmado	15/10/2024 14:51:18
Observaciones	Página	6/9
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/r10Th+OZ5ezX3eSg/wPVpQ==	
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	





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

## 6. DOCUMENTACIÓN.

El contenido documental aportado cumple, en términos generales, con lo dispuesto en los artículos 85 y 90 del REGLISTA. Junto a esto y en función del origen y del reducido alcance de la modificación (art. 121 REGLISTA), consta de Memoria Informativa, justificativa, de ordenación, de Cartografía y Planos necesarios considerando que en su mayoría no se modifican las parcelas y tan solo se disminuye un viario. En este sentido sería conveniente **incorporar las secciones del único vial que se disminuye, V7**, y en su caso confirmar que las secciones longitudinales y las rasantes de los viales que cruzan la acequia que conectan con calle Torremolinos se mantienen.

En cuanto al contenido de la memoria económica incluye únicamente el Estudio Económico Financiero, pues se entiende que el resto de documentación económica no es necesaria puesto que no se altera la ordenación en su conjunto, tan solo se adapta y reubican las parcelas, recordando que los cambios de superficie son mínimos y por lo tanto no tienen incidencia en el desarrollo global del ámbito, aunque **debiera aparecer alguna justificación de su innecesidad** tal y como se exige para los instrumentos de ordenación detallada en los artículos 22.4, 22.5, 4.2.f) de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

La documentación incluye cuatro anejos. Anejo 1 Resoluciones de Cultura, Anejo 2 Documento Justificativo de no tener impacto sobre el Medio Ambiente (incluyendo Estudio Acústico), Anejo 3. Pronunciamiento de Medio Ambiente sobre la Evaluación Ambiental de la Modificación del Plan y Anejo 4. Notas Simples

**Carece** sin embargo del **Resumen Ejecutivo**, art. 85.1.e) REGLISTA, necesario para facilitar la participación y consulta de la ciudadanía. Del mismo modo en relación con la documentación deberá incorporarse, antes de la aprobación definitiva un **Texto Refundido** en el que se unifique bajo una única fecha la ordenación de esta modificación con el resto de documentación del Plan Parcial aprobado definitivamente.

## 7. AFECCIONES SECTORIALES

### a) Afección Arqueológica y Patrimonial:

La aparición de restos arqueológicos considerados Bien de Interés Cultural (BIC) y de un sistema de regadío histórico ha causado esta modificación del Plan Parcial. Por ello se ha incorporado en la memoria (apartados 3.2 y 3.4) el contenido de los informes y resoluciones de la Consejería de Cultura, que avalan la tramitación de la modificación. Además, se incluye como Anejo 1 la Resolución de Cultura de 22 de marzo de 2022, que establece las medidas a adoptar en relación con la actividad arqueológica preventiva en el sector. Estas medidas se integrarán tanto en la normativa de esta modificación como en el Proyecto de Urbanización.

### b) Afección por Servidumbres Aeronáuticas:

Del mismo modo este sector, y concretamente el ámbito de la modificación está sometido a la **afección sectorial derivada de las Servidumbres Aeronáuticas** originadas por la cercana presencia del Aeropuerto de Málaga. Así en cumplimiento de la normativa aeronáutica y según los planos de Afecciones del PGOU 2011, se debe aclarar dicho cumplimiento.

Por ello es necesario hacer referencia al reciente pronunciamiento de la **Dirección General de Aviación Civil** emitido sobre una de las parcelas de este ámbito, la P6, sometida a un Estudio de Detalle, de cuya tramitación finalmente se ha renunciado. Así el informe de **10 de julio de 2024**, recuerda que las servidumbres aeronáuticas pueden verse vulneradas por las edificaciones planteadas en la parcela, y añadimos nosotros que lo mismo ocurriría para este ámbito (vistos los planos de servidumbres aeronáuticas del PGOU 2011 que se adjuntan a continuación).

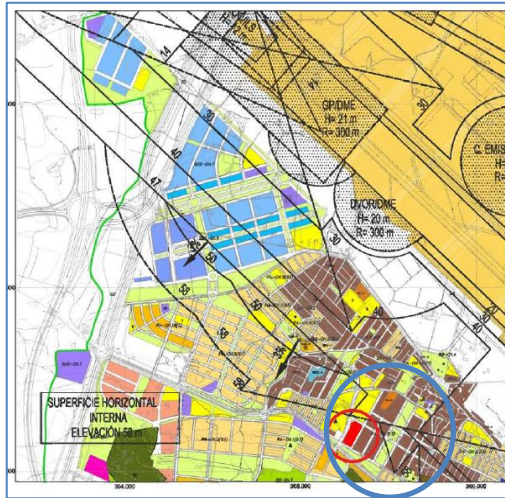


Código Seguro De Verificación	r10Th+OZ5ezX3eSg/wPVpQ==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz		Firmado	15/10/2024 14:55:53
	Maria Marta Werner Rivera		Firmado	15/10/2024 14:51:18
Observaciones			Página	7/9
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/r10Th+OZ5ezX3eSg/wPVpQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/r10Th+OZ5ezX3eSg/wPVpQ==</a>			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			





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



El informe de la Dirección General de Aviación Civil introduce una **posibilidad de informar favorablemente los instrumentos de planeamiento** para el caso de que no haya aumentos de altura, ni de planta, de la edificación (lo cual sucede en esta modificación del Plan Parcial y por ello le sería de aplicación), así recoge textualmente:

*"No obstante lo anterior, esta Dirección General podría informar con carácter favorable el planeamiento en tramitación en caso de que las determinaciones del planeamiento no aumentasen ni la altura ni la planta, respecto a lo previsto por el planeamiento vigente. En ese sentido, el Ayuntamiento deberá acreditar, mediante certificado o documento oficial suscrito por el/la Secretario/a, lo siguiente:*

1. Que el **ámbito** del "Estudio de Detalle Parcela P6 Sector SUP CH-3 'El Cuartón' Churriana" **es Suelo Urbano en el vigente planeamiento general municipal.**
2. **Que con el "Estudio de Detalle Parcela P6 Sector SUP CH-3 'El Cuartón' Churriana", no se aumenta ni la altura máxima de las edificaciones permitidas (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), ni se aumenta su planta respecto al vigente planeamiento."**

Esto trasladado a la modificación puede acreditarse ya que el ámbito de la modificación cumple con los requisitos para su clasificación como suelo urbano según lo regulado en el art. 13 de la LISTA. Además, se mantiene la altura y la planta de las edificaciones establecidas en el planeamiento vigente, tal como se ha descrito en el objeto de esta modificación del Cuartón, que no altera los parámetros de ordenación del plan parcial.

Por ello y para obtener el informe sectorial favorable deberá **aportarse el anexo de Servidumbres Aeronáuticas** y justificar el cumplimiento del condicionante anterior referido al ámbito de este sector, todo **antes de la aprobación inicial de esta Modificación del Cuartón.**

**c) Evaluación Ambiental Estratégica:**

Finalmente, la **Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul de Málaga ha emitido un informe el 29 de febrero de 2024** en el que determina que esta modificación puntual no constituye una modificación menor según la Ley 21/2013. Por lo tanto, no procede someterla a un procedimiento de evaluación ambiental estratégica.

Finalmente, la consulta realizada a la **Delegación territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul de Málaga**, sobre la necesidad o no de someter a procedimiento de evaluación ambiental estratégica a la modificación puntual del Plan Parcial de Ordenación del ámbito del SUS Ch-3 "El Cuartón", se resuelve con la emisión del **informe de 29 de febrero de 2024**, que dictamina que el contenido de la modificación del plan parcial no constituye una modificación menor en el sentido en que la define el artículo 5.2 f) de la Ley 21/2013, y que, por lo tanto, no siéndole de aplicación lo dispuesto en el artículo 40.4 a) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, ni ninguno otro que señale que haya de someterse a procedimiento de evaluación ambiental estratégica. Por lo tanto, **no procede someterla a un procedimiento de evaluación ambiental estratégica.**



Código Seguro De Verificación	r10Th+OZ5ezX3eSg/wPVpQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	15/10/2024 14:55:53
Observaciones	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	15/10/2024 14:51:18
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/r10Th+OZ5ezX3eSg/wPVpQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





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

## 8. CONCLUSIONES

Tras el análisis de la documentación aportada y a la vista de las consideraciones incluidas en este informe, se efectúan las siguientes conclusiones:

- 1ª. La Modificación puntual del Plan Parcial de Ordenación del ámbito SUS CH-3 "EL Cuartón", está causada por la aparición, durante los trabajos de las obras de urbanización, de restos arqueológicos dentro de su ámbito incluidos en el Catálogo de Protección Arqueológica del PGOU 2011, lo cual obliga a su integración en la nueva ordenación de la modificación puntual del Plan Parcial de Ordenación SUS CH-3 "El Cuartón", cuya aprobación inicial se propone.
- 2ª. El contenido documental aportado cumple, en términos generales, con lo dispuesto en los artículos 85 y 90 del REGLISTA. No obstante debe aportar Resumen Ejecutivo, Anexo de Servidumbres Aeronáuticas, y justificación de innecesariedad de Memoria de Sostenibilidad Económica. Las secciones del vial 7 y de aquellos otros que en su caso hubieran modificado su rasante en el encuentro con la acequia.
- 3ª. Durante la tramitación deberá contar con informe favorable de la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía, antes de la aprobación definitiva, por las razones esgrimidas en el apartado 3 de este informe.
- 4ª. Con respecto a las afecciones sectoriales tras la aprobación inicial de la modificación puntual, debe remitirse a los siguientes órganos y entidades administrativas, gestores de intereses públicos afectados:
  - Dirección General de Aviación Civil.
  - Delegación Territorial de Cultura, Turismo y Deporte en Málaga.

## PROPUESTA

1. Deberán **subsanarse todos los aspectos recogidos en el presente informe antes de la aprobación inicial** de la modificación puntual del Plan Parcial de Ordenación SUS CH-3 "El Cuartón".
2. De acuerdo con las exposiciones previas, subsanada la documentación y tras la **ratificación posterior en informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística**, se emitirá el correspondiente **informe jurídico**, donde se propondrá someter a consideración la procedencia de aprobar inicialmente Modificación Puntual del Plan Parcial de Ordenación SUS CH-3 "El Cuartón", PA-CH.3 (97) del PGOU 2011.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica.

**LA ARQUITECTA MUNICIPAL**  
Fdo.: Marta Werner Rivera

**EL JEFE DE SERVICIO**  
Fdo.: Carlos Lanzat Díaz



Código Seguro De Verificación	r10Th+OZ5ezX3eSg/wPVpQ==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz		Firmado	15/10/2024 14:55:53
	Maria Marta Werner Rivera		Firmado	15/10/2024 14:51:18
Observaciones			Página	9/9
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/r10Th+OZ5ezX3eSg/wPVpQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/r10Th+OZ5ezX3eSg/wPVpQ==</a>			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

