



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL ÁMBITO SUS CH 3 “EL CUARTÓN” DEL PGOU DE MÁLAGA.

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL.

OCTUBRE 2024.



DOCUMENTO 1. MEMORIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PPO.



ÍNDICE

1.INTRODUCCIÓN.....	4
1.1. OBJETO.....	5
1.2. ENTIDAD PROMOTORA.....	5
1.3. EQUIPO REDACTOR.....	5
1.4. EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN.....	5
1.5. TRAMITACIÓN.....	6
2.ÁMBITO DE ACTUACIÓN.....	8
2.1. EXTENSIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO.....	8
2.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.....	8
3.SITUACIÓN URBANÍSTICA.....	10
3.1. RESUMEN DE LA TRAMITACIÓN URBANÍSTICA.....	10
3.2. RESOLUCIONES DE CULTURA EN LA FASE DE EJECUCIÓN DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN.....	10
3.3. INFORME DE CULTURA AL AVANCE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL.....	15
3.4. RESOLUCIÓN DEL SERVICIO DE PREVENCIÓN AMBIENTAL SOBRE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL.....	16
4.OBJETIVOS Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.....	17
4.1. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.....	17
4.2. PROPUESTA DE ORDENACIÓN.....	17
4.3. RESERVAS Y ESTÁNDARES DOTACIONALES.....	20
4.4. SERVICIOS URBANÍSTICOS.....	21
5.MEMORIA ECONÓMICA.....	22
5.1. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.....	22
6.PLAN DE ETAPAS.....	23



1. 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.

El 15 de octubre de 2024 se ha emitido informe técnico municipal al documento en el que se requieren una seria de subsanaciones.



2. INTRODUCCIÓN.

2.1. Objeto.

El objeto del presente documento es modificar, de forma puntual, la ordenación vigente del Plan Parcial de Ordenación del ámbito SUS CH 3 "El Cuartón" en cumplimiento de los condicionados requeridos en las Resoluciones emitidas por la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico, de 25 de enero y de 05 de julio de 2019, (punto 1.2) y a lo dispuesto en la Normativa Urbanística del PPO y la legislación vigente, regulada en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio en Andalucía (LISTA), todo ello dentro del marco normativo delimitado por los diferentes Planes y Leyes de rango territorial y estatal.

2.2. Entidad Promotora.

La Modificación Puntual del PPO, de iniciativa privada, es promovida por la Junta de Compensación del Ámbito SUP CH 3 "El Cuartón", CIF V 92.952.829 de la que es presidenta Dña. Blanca Marqués del Castillo, DNI 44.578.223 Z, y domicilio a estos efectos en Plaza de Toros Vieja Nº2, 6ºC, 29002, Málaga.

La Junta de Compensación encarga la redacción del presente documento a CAI Soluciones de Ingeniería S.L. CIF B 93.394.195 con domicilio a efectos de comunicación en Avda. del Carmen, Edif. Puertosol, Oficina 5, 29680 Estepona, Málaga

2.3. Equipo redactor.

La empresa encargada de la redacción de la Modificación Puntual del Plan Parcial de Ordenación del ámbito SUS CH 3 "El Cuartón" del PGOU de Málaga es **CAI SOLUCIONES DE INGENIERÍA, S.L.** proyecto dirigido y redactado por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos D. Enrique de la Torre Lara, colegiado Nº 16917 y por la arquitecta Dña. Carmen Torralba Loyo, colegiada nº 1969.

2.4. Emplazamiento y delimitación.

El Ámbito SUS CH 3 "El Cuartón" se encuentra ubicado en la zona más occidental del término municipal de Málaga, en el ámbito conocido como Churriana (CH), rodeado de urbanizaciones consolidadas de tipología Colonia Tradicional Popular.

La delimitación del ámbito se encuentra definida por los siguientes ámbitos.

- Al Noroeste con un ámbito de Suelo Urbano.
- Al Norte con el Vial perimetral del SUS CH.6 "Atalaya" actual Camino del Retiro y con la Calle Nueva ejecutada en un ámbito de Suelo Urbano.
- Al Este con edificaciones sobre Suelo Urbano.
- Al Sureste con el SUNC O CH 4 "Gerald Brenan" y con terrenos clasificados como Suelo Urbano y al Suroeste con la carretera A-7052 (carretera de Álora) clasificada como red metropolitana existente.



Situación actual de los terrenos en fase de urbanización.

2.5. Tramitación.

2.5.1. Naturaleza y procedimiento de Modificación Puntual del instrumento de ordenación urbanística.

La Modificación Puntual del instrumento de ordenación urbanística vigente que se propone no supone la alteración sustancial de la ordenación general del Plan General de Málaga ni del del Plan Parcial vigente.

El ámbito se circunscribe al Ámbito SUS CH 3 “El Cuartón”, sin que la propuesta suponga incrementos de población ni superficie de los suelos ordenados en el instrumento de ordenación urbanística vigente.

Según el artículo 86.1 de la LISTA *“La innovación de los instrumentos de ordenación urbanística se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación”*.

El apartado 2 del artículo define el procedimiento de revisión como *“la adopción de un nuevo modelo de ordenación establecido por el instrumento de ordenación urbanística.”*, quedando claro en el apartado 3 que el procedimiento que procede es el de Modificación *“Toda innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de ordenación urbanística no contemplada en el apartado anterior se entenderá como modificación. Toda modificación que afecte a dotaciones públicas de espacios libres y zonas verdes requerirá el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía”*.

2.5.2. Requerimientos de documentación

El contenido documental de la Modificación del instrumento de ordenación urbanística queda regulado en el artículo 121 del Reglamento General de la LISTA, aprobado mediante Decreto 550/2022, de 29 de noviembre:

a) El contenido documental de las modificaciones deberá contemplar, en función de su alcance, los documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes del



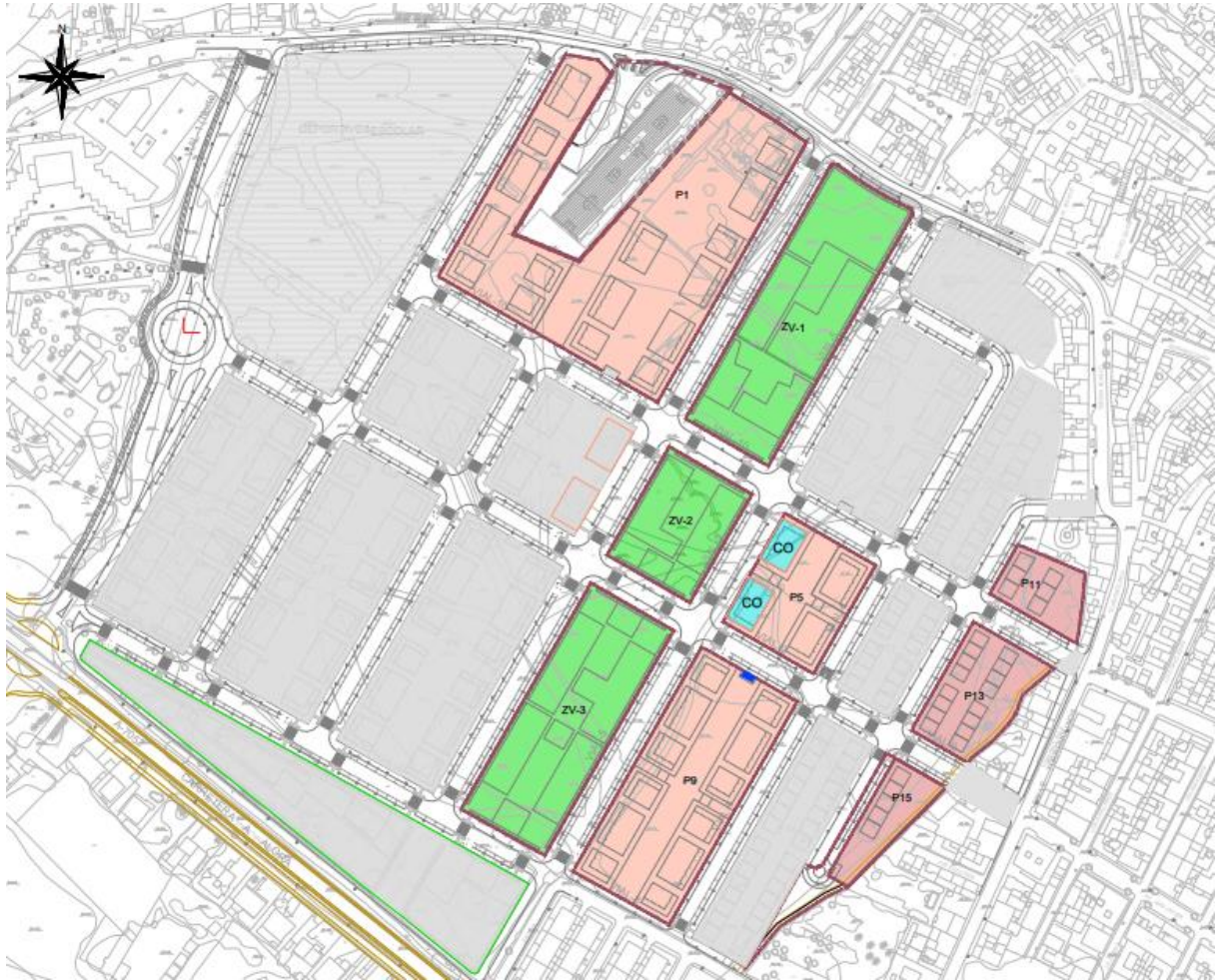
instrumento de ordenación urbanística en vigor en los que se contengan las determinaciones que resultan de aplicación.

Acorde a lo anterior, se considera que el contenido documental es el adecuado para el completo desarrollo de los ajustes que se proponen teniendo en cuenta su naturaleza y alcance.

3. ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

3.1. Extensión y características del Ámbito.

El ámbito de la actuación de la presente Modificación del PPO afecta a las parcelas lucrativas P1, P 5, P 9, P 11, P 13 y P 15, a las parcelas de Zona Verde Pública 1, 2 y 3, a la parcela de Sistema Técnico 3 y una pequeña superficie de red viaria (V7).



Parcelas P1, P 5, P 9, P 11, P 13, P 15, ZV 1, ZV 2, ZV 3 y ST 3 afectas a la Modificación Puntual del PPO.

3.2. Estructura de la propiedad.

3.2.1. Estructura de la propiedad según registro.

Se adjunta la estructura de la propiedad facilitada por la Junta de Compensación para la redacción de la Modificación Puntual del PPO, que se apoya en las Notas Simples actualizadas del Anejo Nº4. Se acompaña también el plano de estructura de la propiedad según registro.



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%
TOTAL				52.642	29,34%
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 Coin. Nº 60. Local 13. 29140 Churriana	B 29780129	1.677,50	0,93%
TOTAL				3.355	1,87%
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 Coin. Nº 60. Local 13. 29140 Churriana	B 29780129	905,00	0,50%
P-12.3	VINCULADA OB REM			155,00	0,09%
TOTAL				1.965	1,10%
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%
TOTAL				16.085	8,97%
T. LUCRATIVO				74.047	41,27%
	SISTEMAS TÉCNICOS			140,00	0,08%
	CESIONES			105.230,00	58,65%
T. PÚBLICO				105.370	58,73%
TOTAL				179.417,00	100,00%

3.2.2. Estructura de la propiedad según catastro.

El Plan Parcial de Ordenación vigente no aporta la estructura de la propiedad catastral, que se incorpora en esta Modificación Puntual, representada gráficamente en el Plano "Estructura de la propiedad según catastro".



4. SITUACIÓN URBANÍSTICA.

4.1. Resumen de la tramitación urbanística.

La cronología en la tramitación urbanística de los diferentes instrumentos en el ámbito del Ámbito objeto, es la que a continuación se relaciona:

- El Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Málaga es aprobado definitivamente el 9 de noviembre de 1983.
- Posteriormente se aprueba definitivamente el Texto Refundido del mismo el 3 de mayo de 1985.
- Por Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de 10 de julio de 1997, se acuerda aprobar definitivamente la Revisión-Adaptación del Plan General Municipal de Ordenación de Málaga, con subsanación, suspensión o denegación de algunas de sus determinaciones.
- El Plan Parcial de Ordenación se aprueba definitivamente en sesión plenaria del Ayuntamiento de Málaga de fecha 26 de julio de 2007 y publicada en BOP número 52 de 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.
- Con fecha 27 de mayo de 2010 se aprueba definitivamente la Modificación de Elementos del PPO del SUS CH 3 por el Pleno del Ayuntamiento de Málaga, con publicación en el BOP número 210 de fecha 4 de noviembre de 2010.
- El Plan General Vigente 2011 de Málaga (PGOU) fue aprobado definitivamente el 21 de enero de 2011, con publicación posterior en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía (BOJA) número 29 el 10 de febrero de 2011.
- El 6 de Octubre de 2011 el Consejo de Administración de la Gerencia Municipal de Urbanismo adoptó el acuerdo de Aprobación Definitiva del Proyecto de Reparcelación del Texto Refundido de Julio de 2011.
- El Proyecto de Urbanización fue aprobado con carácter definitivo por el Consejo de Administración de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Málaga el 5 de Junio de 2018.

Actualmente se ha ejecutado y finalizado la urbanización de la Fase 1 de la urbanización de no afección arqueológica.

4.2. Resoluciones de Cultura en la fase de ejecución de la obra de urbanización.

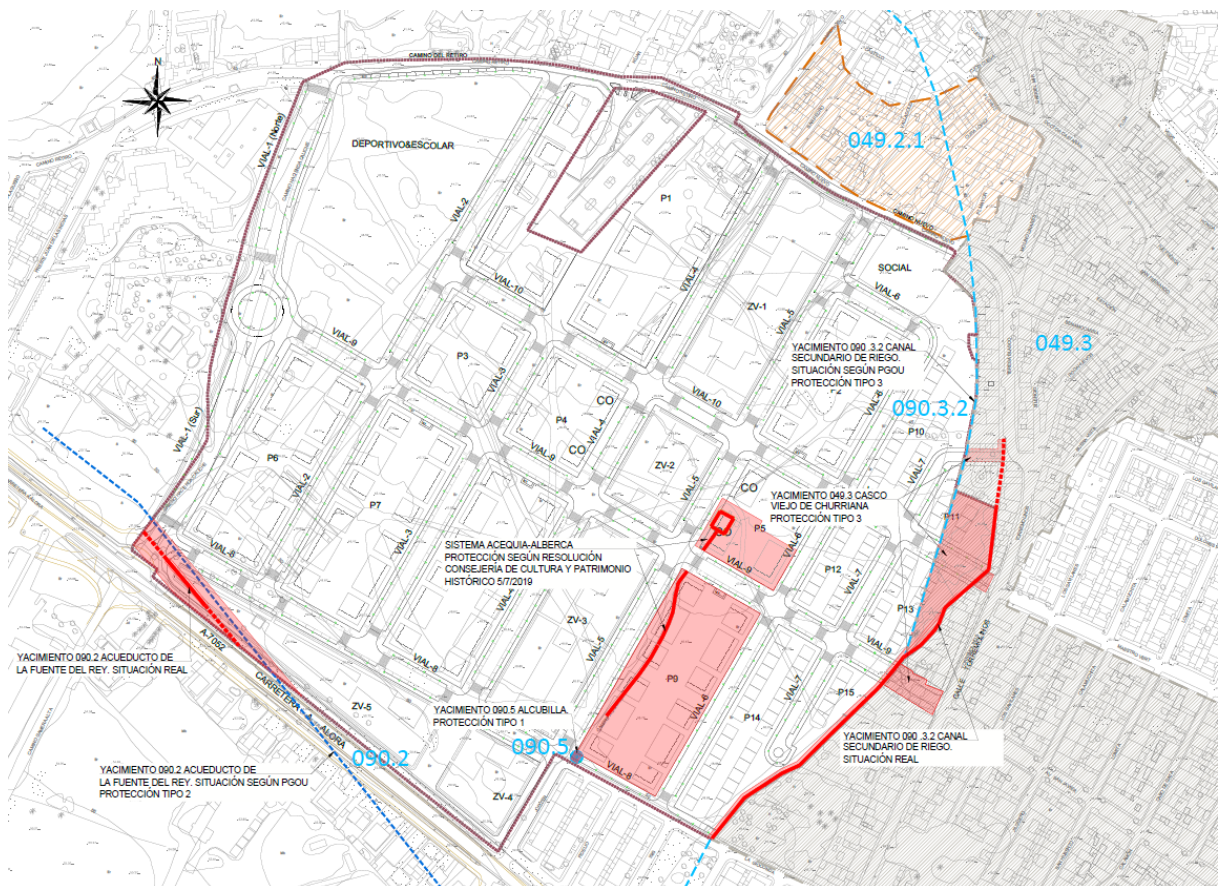
Los terrenos objeto de Modificación Puntual del PPO cuentan con la protección normativa que le confiere el vigente PGOU de Málaga, encontrándose incluidos en el "Catálogo de Protección Arqueológica" de la norma, los Yacimientos Nº 49 "Casco Urbano de Churriana" y Nº 90 "Acueducto de la Fuente del Rey".

Las áreas correspondientes al primero están cauteladas con protección arqueológica Tipo 3.

Los elementos directamente vinculados al acueducto consisten en un tramo de este, una derivación para el abastecimiento de molinos y una alcubilla de riego. En la ficha correspondiente al catálogo figuran distintos grados de protección; a saber:

- Acueducto, protección Tipo 2.
- Canal secundario de riego y molinos de Churriana, protección Tipo 2 y 3, al sur y al norte respectivamente de la Carretera de Álora.
- Alcubilla, protección Tipo 1.

Además de lo anterior, el canal de la Fuente del Rey, inscrito en el Catálogo de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico de Andalucía con el código 01140550004, ha sido declarado Bien de Interés Cultural con la tipología de Sitio Histórico (BOJA 91: 189 y sig.).



Plano de afecciones arqueológicas, superpuesto a la ordenación vigente.

En virtud de la Resolución de la Delegada Territorial de Cultura, Turismo y Deporte de fecha 27 de julio de 2018, se concedió autorización para “*actividad arqueológica preventiva excavación arqueológica mediante sondeos en ámbito SUP-CH.3 “Finca El Cuartón” de Churriana*”, en el término municipal de Málaga, solicitada por Don Federico Romero Gómez, en representación de la Junta de Compensación del ámbito SUP-CH3 “El Cuartón”, promotora de la obra, encargando la realización de los trabajos arqueológicos a Doña Sonia López Chamizo.

Con este marco normativo, a finales de 2018 se llevó a cabo una actividad arqueológica dirigida a localizar el trazado exacto del tramo de acueducto que discurre por estos terrenos y una caracterización de la alcubilla, en el marco de un proyecto de reparcelación y urbanización, presentado en la Delegación Territorial el 18 de octubre de 2018.

Con fecha 25 de enero de 2019, los Servicios Técnicos de Arqueología de la Delegación Territorial se emiten Resolución al informe sobre la actividad arqueológica realizada y el contenido de la memoria preliminar presentada.

Resolución de 25/01/2019:

- **Conservación “in situ”** tanto del tramo del Acueducto de la Fuente del Rey como de la alcubilla perteneciente a la conducción secundaria.
- **Disponer la protección del trazado del acueducto** como mínimo por una banda de 10 m a ambos lados de su eje central longitudinal. En esa zona se debe evitar la edificación debiendo prevalecer su inclusión en zona verde.
- **Disponer un espacio habilitado** que circunde y permita la contemplación y disfrute de la alcubilla como un elemento destacado en el paisaje y accesible, promoviendo su exposición pública como testimonio de los usos del regadío en la zona.
- **Documentar e investigar completamente las restantes infraestructuras de regadío** para determinar su adscripción cronológica como testimonio de los usos del regadío en la zona y en función de las conclusiones determinar las medidas de protección que, en su caso, proceda dictaminar.
- **Modificar el proyecto de urbanización que ha generado la presente actividad arqueológica**, para incluir las medidas de protección dictaminadas y, en su caso, las que deriven de la investigación que queda pendiente.

En virtud de la Resolución de la Delegada Territorial de Cultura, Turismo y Deporte de fecha 7 de abril de 2019, se concedió autorización para “*actividad arqueológica preventiva limpieza y documentación gráfica de infraestructuras de regadío en parcela (sic) SUP-CH.3 “Finca El Cuartón” de Churriana*”, en el término municipal de Málaga, solicitada por Doña Blanca Marqués del Castillo, en representación de la Junta de Compensación del ámbito SUP-CH3 “El Cuartón”, promotora de la obra, encargando la realización de los trabajos arqueológicos a Don Pablo Cumpian Díaz.

Realizada la actividad arqueológica, el 5 de julio de 2019 se dictó resolución de esta Delegación Territorial, en la que se disponían determinadas medidas de protección del Patrimonio Arqueológico existente en el inmueble.

Con fecha 19 de junio de 2019, los servicios técnicos de arqueología de la Delegación Territorial emitieron informe sobre la actividad arqueológica realizada y el contenido de la memoria preliminar presentada, en base al que se emite Resolución de 05 de julio de 2019.

Resolución de 05/07/2019:

- **Disponer la integración de los restos y estructuras de carácter arqueológico** ubicadas en el ámbito urbanístico al que se refiere la presente resolución entendiéndose como por tal, el mantenimiento y consolidación de las estructuras en el lugar de su descubrimiento que posibilite su observación, contextualización y comprensión.
- **Mantener la cautela arqueológica de la zona de forma que, en el proceso de su puesta en valor**, se deberá realizar una nueva investigación arqueológica encaminada a resolver las incógnitas relacionadas con las derivaciones de la alcubilla o su conexión con el sistema Acequia-Alberca y que permitirá completar y complementar la visión del sistema de regadío en el ámbito.

El 18 de noviembre de 2019 se presenta “Propuesta de intervención en el proyecto de urbanización del Ámbito SUP-CH.3 “El Cuartón”, para la integración de los restos arqueológicos existentes en el Ámbito” y se solicita autorización para dividir la ejecución del proyecto de urbanización en dos zonas delimitadas en función de la presencia/ausencia de restos patrimoniales. Esta documentación es modificada el 14 de febrero de 2020 y el 12 de marzo de 2020.

Por otro lado, el 23 de abril de 2020 se reitera la solicitud de levantamiento de suspensión de la obra de la urbanización en la zona 1.

Con fecha 18 de junio de 2020 se emite informe desfavorable por parte de los Servicios Técnicos de la Delegación Territorial de Turismo, Cultura y Deporte en Málaga, al considerar que debe plantearse una propuesta analizando la integración en la trama urbana los distintos elementos, tanto de forma individualizada como en conjunto, de manera que posibilite una lectura coherente y contextualizada de los mismos, con soluciones que se ajusten a las resoluciones dictadas y que, al menos, deberá atenderse a las siguientes consideraciones:

- *Acueducto de la Fuente del Rey: al tratarse de un tramo que iba en conducción subterránea se deben especificar las medidas de protección física que se implementarán para evitar afecciones por raíces, riego o cualquier otra circunstancia, debiendo tener en cuenta que el trazado debe quedar reflejado con un tratamiento distintivo de la superficie y que se deben incorporar recursos didácticos que expliquen y contextualicen este elemento.*
- *Canal Secundario del Acueducto: solo se planea un cambio de rasante del vial 9 para salvar su trazado, solución que no está en consonancia con las resoluciones dictadas por lo que buscarse una alternativa. Se debe comprobar si este elemento se conserva a lo largo de todo el límite este del ámbito urbanístico ya que su presencia no está contrastada y, en caso de confirmarse, deberá ser integrado. Para ello se deberá realizar una actividad arqueológica de excavación mediante sondeos a lo largo del hipotético trazado, actividad que está sujeta a la autorización previa de esta Delegación, siguiendo el trámite establecido en el Reglamento de Actividades Arqueológicas. Esta es una condición previa para poder aportar una solución de conjunto para la integración de todo el trazado conservado, solución que deberá estar en consonancia con las resoluciones detectadas hasta la fecha.*
- *Alcubilla: además de que es un elemento circular (y no cuadrangular como aparece en la propuesta que refleja el sondeo arqueológico excavado) no puede quedar como algo residual, constreñido por la aera o el carril bici. Contaba con una puerta de acceso para labores de mantenimiento cuya cota queda más baja que el espacio circundante, dato que habrá que tener en cuenta para su integración.*
- *Sistema acequia-alberca: la solución dada a la alberca está también muy forzada por lo que debe ser replanteada. Se deben aportar detalles del tratamiento de los taludes en los que la acequia está segmentada.*

En lo que respecta a la división del proyecto de urbanización en dos zonas según el plano entregado el 14/02/2020, se informa favorablemente debido a que en la zona 1 no hay restos patrimoniales y a que su desarrollo urbanístico no condiciona la adopción de las medidas de protección impuestas para la zona 2.

El 7 de febrero de 2022 se presenta en la Delegación Territorial la memoria de la actividad arqueológica del canal secundario.

Con fecha 17 de marzo de 2022, por parte de los Servicios Técnicos de Arqueología de la Delegación Territorial de Cultura y Patrimonio Histórico se emite informe sobre la actividad arqueológica realizada, y sobre el contenido de la memoria y documentación presentados.

Como resultado, con fecha 22 de marzo de 2022, se emite **“Resolución de la Delegada Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Málaga (por suplicia. orden de 22 de diciembre de 2021 de la persona titular de la de la Delegación**

Territorial de Cultura y Patrimonio Histórico) que se adopta en relación con la memoria preliminar de la actividad arqueológica preventiva excavación arqueológica en Sector SUP CH-3 “Finca el Cuartón”, Churriana, en el Término Municipal de Málaga”.

- *MANTENER LA CONSERVACIÓN DEL CANAL SECUNDARIO DEL ACUEDUCTO DE LA FUENTE DEL REY: atendiendo a su carácter de estructura emergente no habilita la cubrición como medida de protección, por lo que su desarrollo en superficie a cielo abierto y las posibilidades que existen de recuperación e integración como parte de la zona verde del sector, requieren de una actuación programada y dirigida. Por ello, el canal secundario deberá ser objeto de un proyecto de conservación en el que se incluya una actuación de rehabilitación en su trazado, integrándolo en zonas verdes como la mejor forma de permitir su apreciación y percepción por la comunidad, al tiempo que contribuye a la recuperación de par - te de su identidad colectiva.*
- *SEGUNDO.- DISPONER en relación a los tramos de confluencia entre los viales programados en el proyecto de urbanización del que deriva dicha actividad arqueológica y el trazado del denominado canal secundario del Acueducto de la Fuente del Rey :*
Los resultados negativos en el sondeo realizado descartan afección alguna por parte del Vial 7, no obstante, su ejecución (al igual que el resto de obra de urbanización) queda sometido a la realización de una actividad arqueológica preventiva de control de movimiento de tierras destinado a llevar a cabo el seguimiento de los trabajos de obra y aplicar las medidas correctoras que procedan en este sentido para la propia obra. b) El tramo correspondiente a la confluencia con el Vial 9 se encuentra topográficamente en una cota inferior, por lo que deberá ser soterrado y conservado bajo rasante con objeto de evitar cualquier afección al mismo. c) Por lo que respecta al denominado Vial 10, la afección del mismo coincide en parte con un tramo del canal muy afectado por la presión de las construcciones situadas al este, algunas de las cuales han seccionado la conducción hasta prácticamente su eje longitudinal. Por lo tanto, su ejecución queda sujeta a la realización de una actividad arqueológica preventiva de control de movimiento de tierras destinada al desmontaje de los escasos restos de conducción que puedan verse afectados por la ejecución de dicho vial.
- *TERCERO- MANTENER LA ACTUAL PROTECCIÓN Y ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA existente en el sector afectado parcialmente por la Zona de Servidumbre Arqueológica (sector A) del Acueducto de la Fuente del Rey, declarada por Orden de 16 de abril de 2018 (BOJA núm. 83 de 2/05/18). Dicho Acueducto también se encuentra protegido en el catálogo urbanístico del PGOU de Málaga con el n.º 90. En este caso, también se cautela un canal secundario del que se ha identificado una alcubilla y se presupone su recorrido, ambos en este sector urbanístico. Parte del sector también interfiere con el ámbito definido arqueológicamente como “Casco urbano de Churriana” (ficha 49 del catálogo urbanístico) que, en esta zona, cuenta con protección de tipo 3, lo que implica estar, inicialmente, sujeto a la realización de Actividad Arqueológica Preventiva.*
- *CUARTO.- DISPONER LA REALIZACIÓN DE UNA ACTIVIDAD ARQUEOLÓGICA consistente en un Control Arqueológico de Movimientos de Tierras, en toda la superficie afectada por las obras, durante su fase de ejecución. Este Control, estará destinado a documentar la posible aparición de nuevos restos arqueológicos en los sectores no excavados, recuperar su posible contenido material (artefactos y ecofactos), llevar a cabo el seguimiento de los trabajos de obra, adoptar las medidas necesarias para la protección y conservación de los restos y aplicar las medidas correctoras que procedan en este sentido para la propia obra.*

Todas las nuevas actividades arqueológicas que se lleven a cabo con motivo del presente proyecto, deberán ser tramitadas, previamente, por esta Delegación Territorial y realizadas por técnico competente (arqueólogo/a). Para ello, será preceptivo la elaboración del proyecto de la correspondiente actividad que acompañará la solicitud de la misma.

- *QUINTO.-PRESENTAR ante esta Delegación para su visado el proyecto de urbanización así como el de obra, que deberán contemplar las medidas que se van a implementar para garantizar la protección y conservación in situ de los elementos patrimoniales existentes en el sector urbanístico, a saber, el Acueducto de la Fuente del Rey, la alcubilla, el canal secundario, la acequia y la alberca. Los elementos que se desarrollan en superficie (los cuatro últimos mencionados anteriormente) deberían ser rehabilitados para su exposición pública integrándolos en las zonas verdes como la mejor forma de permitir su apreciación y percepción por la comunidad, al tiempo que contribuye a la recuperación de parte de su identidad colectiva.*
- *SEXTO.- INCORPORAR la nueva información y documentación presentada en la Memoria Preliminar de la Actividad a todos los registros existentes al respecto (Base de Datos de la Consejería, Planeamiento de Málaga, Carta Arqueológica del Término Municipal, etc.).*

Finalmente, el 2 de marzo de 2022, se presenta “Proyecto de medidas de protección del acueducto de la Fuente del Rey, ubicado en el Ámbito SUP CH 3 “El Cuartón” (Málaga)”, cuya autorización de intervención ha sido informado favorablemente por la Delegación Territorial de Turismo, Cultura y Deporte el 29 de diciembre de 2022.

En respuesta a las Resoluciones de Cultura recogidas, y dado que el Proyecto de Urbanización no es el instrumento adecuado para tener en cuenta las consideraciones anteriores se redacta la Modificación Puntual del PPO del Ámbito que propone como medidas de protección el integrar el Acueducto de la Fuente del Rey, la alcubilla y la conexión de la misma con el sistema Acequia-Alberca en Sistemas Locales de Áreas Libres.

4.3. Informe de Cultura al Avance de la Modificación Puntual del Plan Parcial.

Con fecha 15 de marzo de 2023, se recibe en la Delegación Territorial documentación técnica sobre el Avance de la Modificación Puntual del Plan Parcial de Ordenación del ámbito SUS CH 3 “El Cuartón” del PGOU de Málaga, redactado por esta ingeniería. En sesión ordinaria 7/23 de 27 de abril de 2023, la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de Málaga adoptó el siguiente acuerdo de apertura de expediente EXPTE. PL230008. Avance de la Modificación Puntual del Plan Parcial de Ordenación del ámbito SUS CH 3 “El Cuartón” del PGOU de Málaga.

Según lo recogido en el informe:

El objeto de esta innovación puntual es modificar, de forma puntual, la ordenación puntual, la ordenación vigente del Plan Parcial de Ordenación del ámbito SUS CH 3 “El Cuartón” en cumplimiento de los condicionados requeridos en las Resoluciones emitidas por la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico, de 25 de enero y de 5 de julio de 2019, y a lo dispuesto en la Normativa Urbanística del PPO y la legislación vigente.

La propuesta de ordenación, que responde a la necesidad de integrar los elementos de protección existentes en el ámbito dentro de terrenos calificados como zonas verdes públicas, aumentando la superficie total de las mismas, respecto al PPO 2007 vigente.

Visto el documento, la Comisión adopta el siguiente:



Acuerdo 6 /7 /23: **Informar favorablemente** la propuesta presentada dentro del ámbito de competencias de esta Delegación Territorial, debiendo adaptarse el Avance de la Modificación Puntual del Plan Parcial de 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 Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Málaga.

4.4. Resolución del servicio de Prevención Ambiental sobre la Evaluación Ambiental de la Modificación Puntual del Plan Parcial.

Se presenta en la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en Málaga consulta acerca de la necesidad, o no, de someter a procedimiento de evaluación ambiental estratégica la modificación puntual del Plan Parcial de Ordenación del ámbito SUS CH - 3 “El Cuartón” del PGOU de Málaga.

Para esta consulta, se presenta el borrador de la Modificación Puntual, motivada 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 nº49 “Casco Urbano de Churriana” 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. Junto al Borrador se presenta también el documento ambiental que analiza y justifica que no supone un impacto sobre el medio ambiente.

Esta consulta, con expediente **Modificación PPO – PL4/2020 SPA/DPA/EBF/186/2023 (C/143/2023)**, queda resuelta con respuesta emitida por la Delegación con fecha 29 de febrero de 2024. En ella considera que el contenido de la modificación del plan parcial que se plantea 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, **no procede** la tramitación del mismo.

Tanto el Documento Ambiental presentado, de no tener impacto significativo sobre el medio ambiente, como la Respuesta del servicio de Prevención Ambiental, se acompañan como anexos en este documento.



5. OBJETIVOS Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.

5.1. Objetivos de la Ordenación.

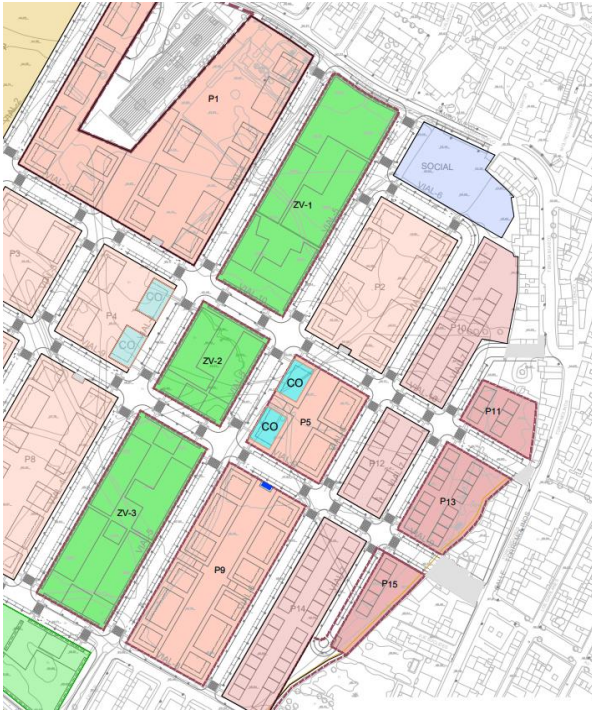
El objetivo que persigue este documento no es otro que el de reordenar los terrenos de las parcelas del PPO 2007 vigente que, de manera puntual, se ven afectados por elementos o restos con protección arqueológica, cumpliendo los requerimientos de la Delegación Territorial de Turismo, Cultura y Deporte en base a las Resoluciones emitidas.

La Modificación Puntual del PPO 2007 no altera ni la superficie total ni ninguno de los parámetros urbanísticos fijados para este ámbito.

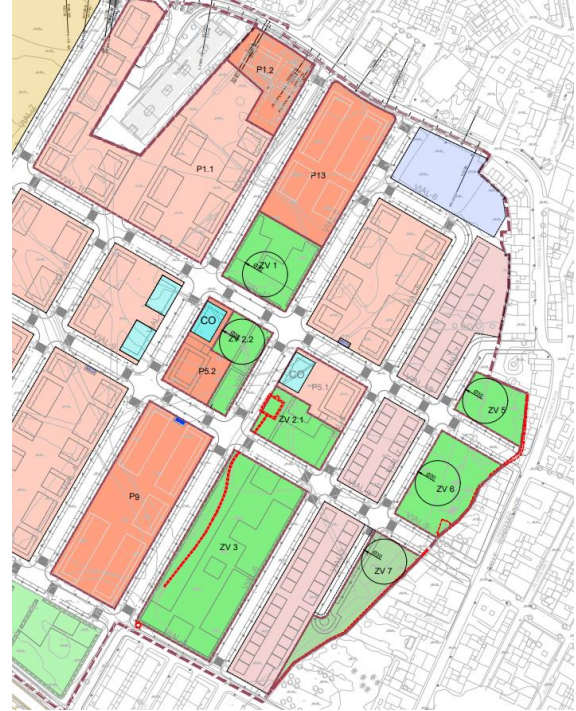
5.2. Propuesta de Ordenación.

La propuesta de ordenación, que responde a la necesidad de integrar los elementos de protección existentes en el ámbito dentro de terrenos calificados como Zonas Verdes Públicas, aumentando la superficie total de las mismas, respecto al PPO 2007 vigente. Para ello se realizan las siguientes propuestas.

- La parcela P 9 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.



PPO 2007. Ordenación vigente



Modificación Puntual del PPO. Ordenación propuesta

La ordenación completa se recoge en el siguiente cuadro de ordenación:



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	
TOTAL RES.		74.047,00	0,86	63.569,00	630		72.624,24	0,88	63.569,00	630
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			
TOTAL EQ.		19.234,00		8.202,00			19.234,00			
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				
TOTAL ZV		25.752,00				28.081,28				
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			
TOTAL ST		140,00				140,00				
SUP CH 3		179.417,00	0,36	64.949,00	630,00		179.417,00	0,36	64.949,00	630,00

Como se puede comprobar en el siguiente cuadro comparativo de las superficies de las parcelas afectas a la Modificación Puntual de PPO, el incremento de 2.329,28 m2s de superficie de las Zonas Verdes Públicas proviene del detrimento de 1.422,76 m2s de superficie de parcelas lucrativas y 906,52 m2s de red viaria.

COMPARATIVO	PPO 2007 vigente		Modificación Puntual PPO		Diferencia
USOS		m2s		m2s	m2s
RESIDENCIAL	P1	14.030,00	P 1.1	12.109,46	0,00
			P 1.2	1.920,54	
	P2	5.398,00	P2	5.398,00	0,00
	P3	3.551,00	P3	3.551,00	0,00
	P4	3.360,00	P4*	3.360,00	0,00
	P5	3.355,00	P5.1*	1.677,50	-22,74
			P5.2*	1.700,24	
	P6	7.163,00	P6	7.163,00	0,00
	P7	7.481,00	P7	7.481,00	0,00
	P8	7.419,00	P8	7.419,00	0,00
	P9	7.297,00	P9	6.385,00	912,00
	P13	0,00	P13	4.816,50	-4.816,50
	CTP2	59.054,00	CTP 2	62.981,24	889,26
	P10	3.661,00	P10	3.661,00	0,00
	P11	1.374,00	P11	0,00	1.374,00
	P12	1.965,00	P12	1.965,00	0,00
P13	2.556,00	P13	0,00	2.556,00	
P14	4.017,00	P14	4.017,00	0,00	
P15	1.420,00	P15	0,00	1.420,00	
CTP1	14.993,00	CTP1	9.643,00	5.350,00	
TOTAL RESIDENCIAL		74.047,00		72.624,24	1.422,76
TOTAL DO+D+S		19.234,00		19.234,00	0,00
ZONA VERDE	ZV 1	7.221,00	ZV 1	2.404,50	4.816,50
	ZV 2	3.075,00	ZV 2.1	1.677,50	1.397,50
			ZV 2.2	1.374,76	-1.374,76
	ZV 3	6.413,00	ZV 3	7.325,00	-912,00
	ZV 4	9.043,00	ZV 4	9.043,00	0,00
			ZV 5	1.374,00	-1.374,00
			ZV 6	2.556,00	-2.556,00
		ZV 7	2.326,52	-2.326,52	
TOTAL ZV		25.752,00		28.081,28	-2.329,28
RED VIARIA		60.244,00		59.337,48	906,52
TOTAL ST		140,00		140,00	0,00
TOTAL SUP CH 3		179.417,00		179.417,00	0,00

Cuadro comparativo de las superficies entre el PPO 2007 vigente y la Modificación de PPO.

5.3. Reservas y estándares dotacionales.

Los estándares dotacionales que debe reservar un ámbito de planeamiento se calculan en base a lo dispuesto en el artículo 82 del Reglamento General de LISTA.

Dado que la Modificación Puntual se plantea para ajustar la ordenación detallada que fija el PPO vigente y permitir el desarrollo sostenible y viable del Ámbito, sin alterar los parámetros ni el aprovechamiento fijados, el cumplimiento de las reservas y estándares dotacionales no altera los fijados en el PPO 2007 vigente, calculados en cumplimiento de lo dispuesto en la derogada Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística en Andalucía y en el Reglamento de Planeamiento para Unidad Integrada (conjuntos entre 500 y 1000 viviendas).

La Modificación Puntual del PPO aumenta la superficie de Zona Verde Pública en 2.329,28 m2s.

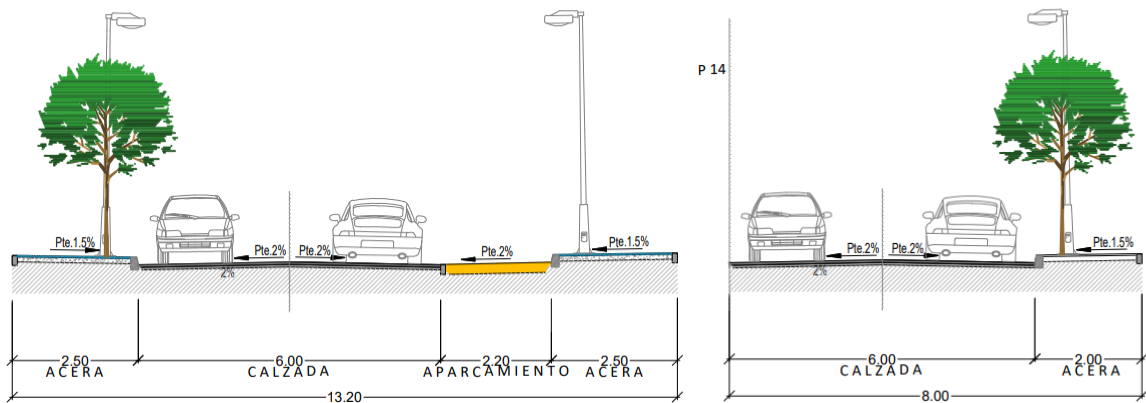
La propuesta plantea una reordenación de las Zonas Verdes Públicas respetando, en la medida de lo posible, la intención del PPO vigente de proyectar un gran eje/bulevar verde central, por lo que se ha buscado la continuidad de las mismas, limitada por la inclusión de los elementos de protección detectados en el Ámbito, dando cumplimiento al requerimiento de la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico para la conservación de los mismos.

5.4. Servicios Urbanísticos.

Como se ha expuesto anteriormente la Modificación Puntual del PPO propuesta, no altera los parámetros de edificabilidad bruta y densidad de viviendas, por lo que no se alteran las características técnicas generales de las redes de infraestructuras y los cálculos recogidos en el PPO 2007.

Se mantiene inalterada la red viaria del Ámbito, a excepción de un tramo del vial V7, definido en el PPO vigente como “Tipo 2” con una sección de 13,20 metros, que reduce su sección a 8 metros (6 metros de calzada y 2 metros de acera) que permite acceder a la parcela P 14 y a la Zona Verde ZV 7 por la acera prevista, donde se desarrolla.

Se aportan la sección según PPO vigente y la sección que se propone en esta Modificación Puntual de PPO para el tramo de viario V7 de acceso a la parcela P 14 y a la Zona Verde ZV 7.



Sección PPO vigente V7 Sección

Modificación Puntual PPO V7 tramo afectado

Además de lo anterior, los viales V7 y V9 modifican su rasante en el encuentro con el Canal Secundario del Acueducto para su preservación, se aportan los planos correspondientes P 3.1 y P 3.2.



6. MEMORIA ECONÓMICA.

6.1. Estudio económico financiero.

Según lo dispuesto en el artículo 62.4 de la LISTA, el instrumento de ordenación urbanística debe incorporar *"Memoria económica, que contendrá un estudio económico financiero y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica"*.

El PPO 2007 vigente desarrolla en su apartado 6 el Estudio Económico Financiero y el análisis de la inversión y repercusión del desarrollo. Dado que la Modificación que se propone tan solo compensa superficies de Zonas Verdes Públicas con superficies de parcelas lucrativas se actualiza el Estudio Económico Financiero teniendo en cuenta estas alteraciones.

Según lo dispuesto en el PPO 2007 vigente, la red viaria se valora en 60,10 €/m²s y las Zonas Verdes en 30,05 €/m²s:

Red viaria =	59.337,48 m ² s x 60,10 €/m ² s = 3.566.182,3 €
Zonas Verdes Públicas =	28.625,48 m ² s x 30,05 €/m ² s = 843.842,61 €

En total resulta un presupuesto total de ejecución de 4.410.024,90 € (15.512,87 € más que el PPO 2007 vigente).

Dado que no hay cambios en parámetros urbanísticos se mantienen el resto de los conceptos contemplados en el PPO 2007 vigente:

presupuesto total de ejecución	4.410.024,90
Cargas externas	860.574,25
Otras cargas	653.048,01
Otros costos	157.689,42
	6.081.336,5 €
16% IVA	7.054.350,4 €



7. PLAN DE ETAPAS.

El Plan de Etapas del apartado 5 del PPO 2007 vigente.

En Estepona, octubre de 2024

A blue ink signature, appearing to be 'ETL', written in a cursive style.

A blue ink signature, appearing to be 'CTL', written in a cursive style.

Enrique de la Torre Lara (ICCP) y Carmen Torralba Loyo (Arquitecta)