



# 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 5. RESUMEN EJECUTIVO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PPO.**



## ÍNDICE

<b>1.MEMORIA.</b> .....	<b>4</b>
1.1. OBJETO.....	4
1.2. EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN.....	5
1.3. ÁMBITO DE ACTUACIÓN. ....	5
1.4. PROPUESTA DE ORDENACIÓN. ....	6
<b>2.PLANOS.</b> .....	<b>9</b>

## 1. MEMORIA.

### 1.1. Objeto.

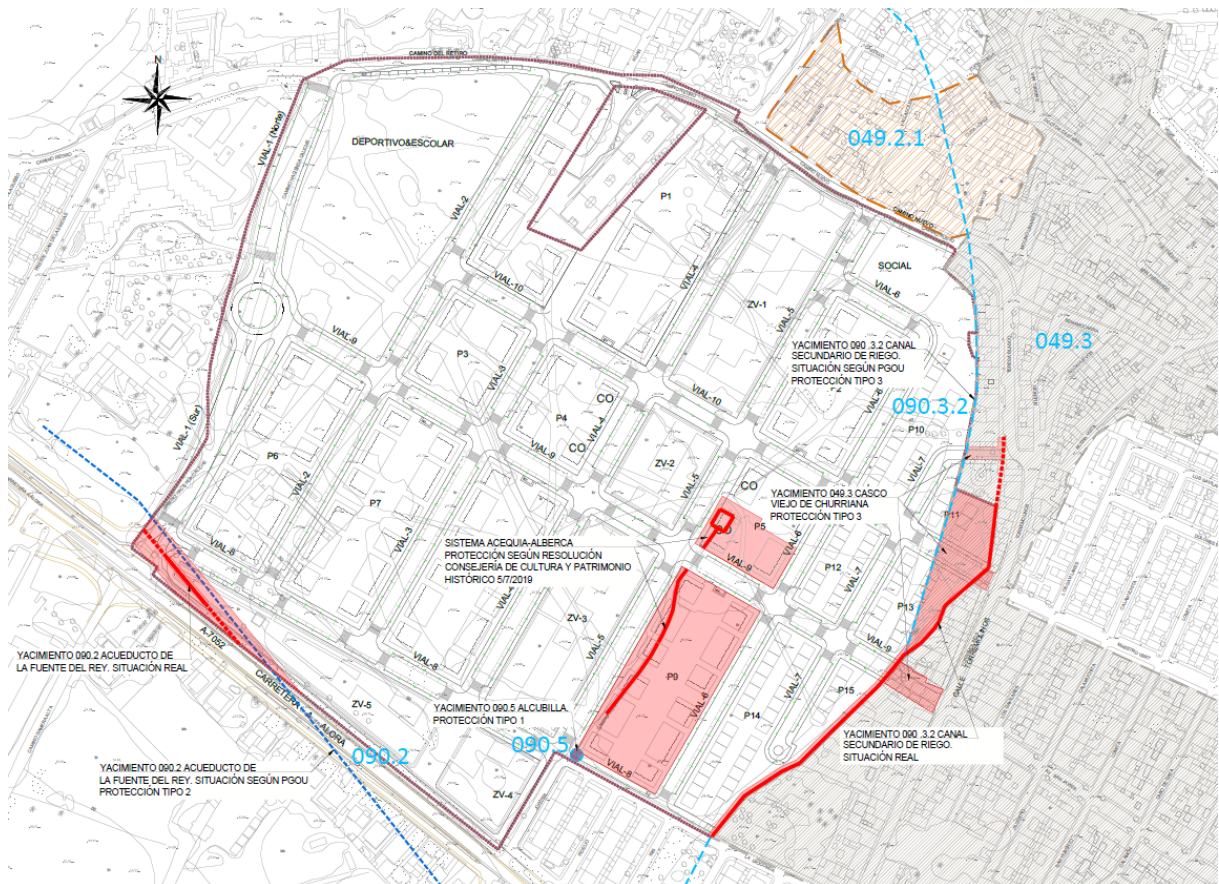
El objeto del presente documento es modificar, de forma puntual, la ordenación vigente del Plan Parcial de Ordenación del ámbito SUS CH 3 “El Cuartón” en cumplimiento de los condicionados requeridos en las Resoluciones emitidas por la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico, de 25 de enero y de 05 de julio de 2019.

El Plan Parcial de Ordenación vigente 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).

Posteriormente, el PGOU de Málaga incluye algunos terrenos 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”.

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

Esta Modificación Puntual tiene por objeto proteger las afecciones arqueológicas del sector, modificando puntualmente la ordenación para calificar las parcelas afectadas como zona verde.



Plano de afecciones arqueológicas, superpuesto a la ordenación vigente.

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.

### 1.2. 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.

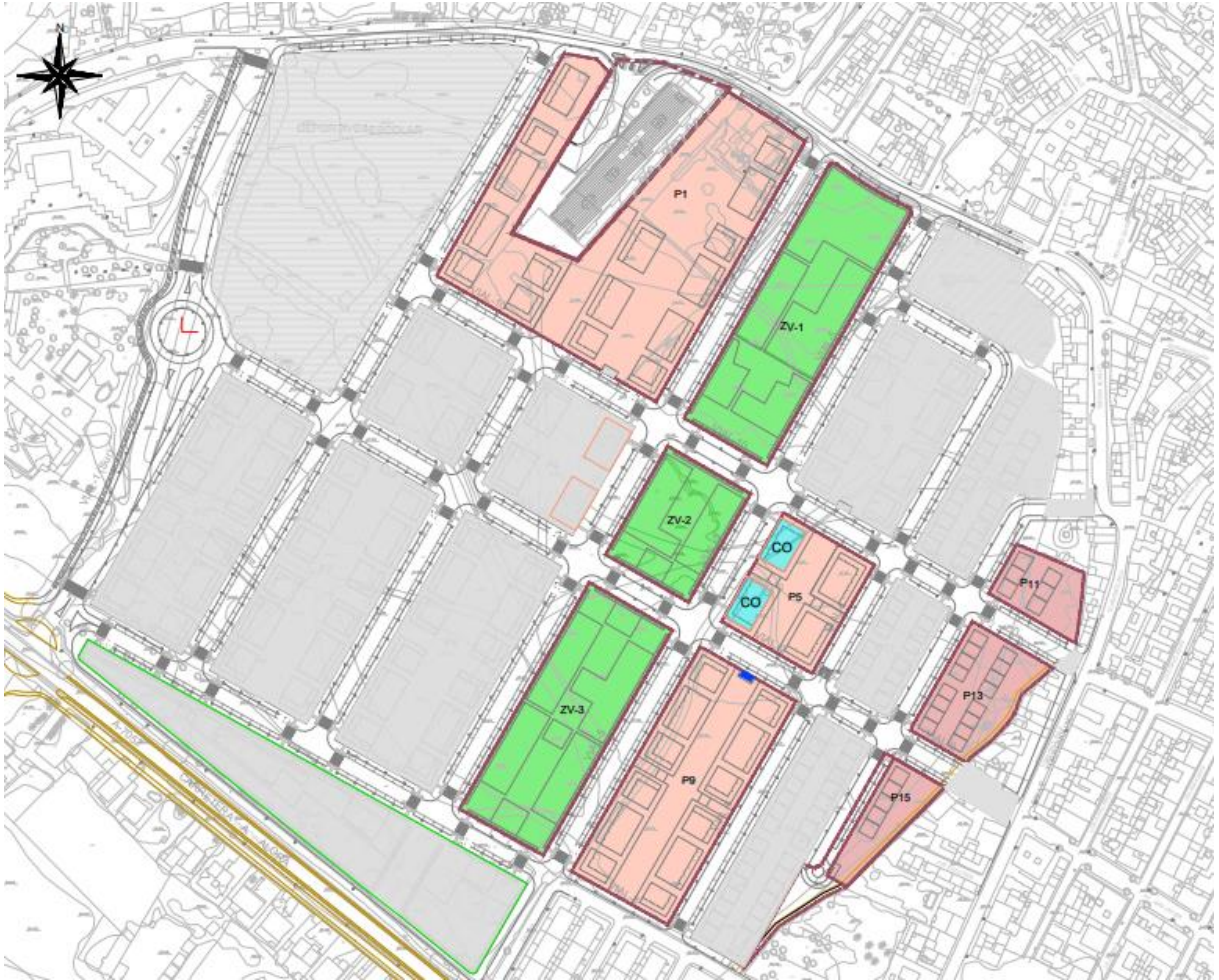
- Al Noroeste con un ámbito de Suelo Urbano.
- Al Norte con el Vial perimetral del SUS CH.6 "Atalaya" actual Camino del Retiro y con la Calle Nueva ejecutada en un ámbito de Suelo Urbano.
- Al Este con edificaciones sobre Suelo Urbano.
- Al Sureste con el SUNC O CH 4 “Gerald Brenan” y con terrenos clasificados 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.

### 1.3. Ámbito de actuación.

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.



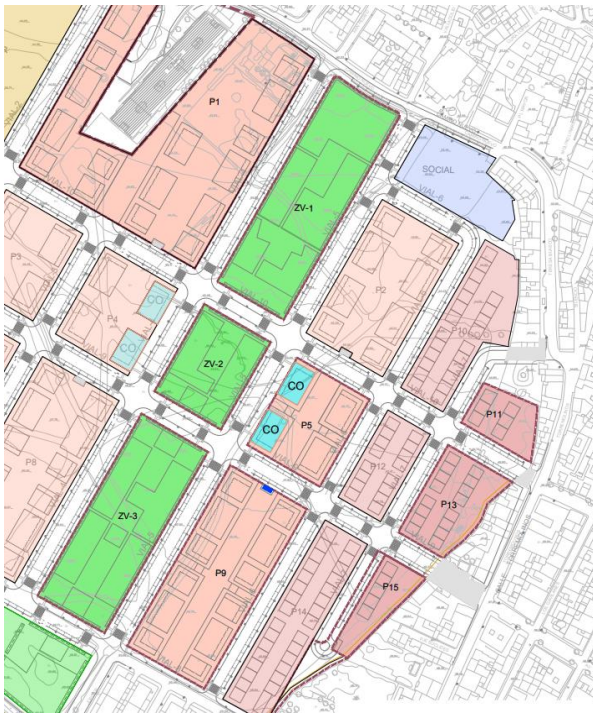
Parcelas P1, P 5, P 9, P 11, P 13, P 15, ZV 1, ZV 2, ZV 3 y ST 3 afectas del PPO vigente.

#### 1.4. Propuesta de Ordenación.

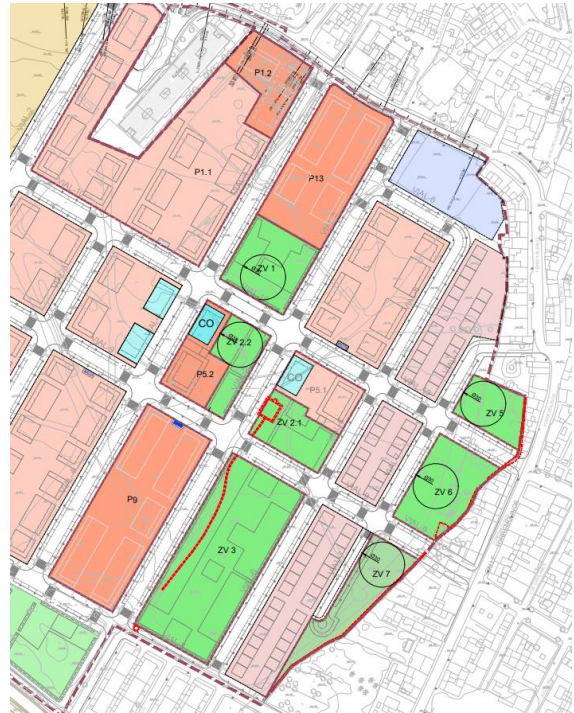
La propuesta de ordenación, que responde a la necesidad de integrar los elementos de protección existentes en el ámbito dentro de terrenos calificados como Zonas Verdes Públicas, aumentando la superficie total de las mismas, respecto al PPO 2007 vigente. Para ello se realizan las siguientes propuestas.

- 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
					<b>15,00</b>	P 1.2	1.920,54	1,16	2.223,00	<b>21,00</b>
	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
						<b>P13</b>	<b>4.816,50</b>	<b>0,43</b>	<b>2.072,33</b>	<b>21,00</b>
	<b>CTP 2</b>	<b>59.054,00</b>	<b>0,90</b>	<b>53.300,00</b>	<b>533</b>	<b>CTP 2</b>	<b>62.981,24</b>	<b>0,89</b>	<b>56.158,00</b>	<b>560</b>
	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						
<b>CTP 1</b>	<b>14.993,00</b>	<b>0,68</b>	<b>10.269,00</b>	<b>97</b>	<b>CTP 1</b>	<b>9.643,00</b>	<b>0,77</b>	<b>7.411,00</b>	<b>70</b>	
<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>				
<b>RV</b>		<b>60.244,00</b>				<b>59.337,48</b>				
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>				
<b>SUP CH 3</b>		<b>179.417,00</b>	<b>0,36</b>	<b>64.949,00</b>	<b>630,00</b>		<b>179.417,00</b>	<b>0,36</b>	<b>64.949,00</b>	<b>630,00</b>



## 2. PLANOS.

- ZONIFICACIÓN PPO 2007.
- ZONIFICACIÓN PROPUESTA.

En Estepona, octubre de 2024

A blue ink signature of Enrique de la Torre Lara, consisting of several overlapping loops and lines.

A blue ink signature of Carmen Torralba Loyo, featuring a prominent vertical stroke and a series of horizontal and diagonal lines.

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