

Asunto: Informe urbanístico de uso y edificabilidad de una parcela  
Municipio: Cártama

**INFORME**

**1. ANTECEDENTES:**

Con fecha 2 de julio de 2025 (registro n.º INT2025000000000661859) tiene entrada en esta Delegación Territorial, escrito de La Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos, en el que se solicita informe urbanístico sobre la información relativa a la calificación, régimen y circunstancias urbanísticas a las que está sujeta una parcela con el emplazamiento en Cártama, Málaga.

**2. NORMATIVA DE APLICACIÓN:**

Normativa urbanística y territorial general:


- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA).
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante RGLISTA).
- Revisión de las Normas Subsidiarias de Cártama (NNSS), aprobada definitivamente mediante acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CPOTU) de fecha 20/02/1996. Publicación del acuerdo BOP n.º 74 de 17/04/1996. Normas urbanísticas publicadas en el BOP n.º 90 de 14/05/2003.
- Adaptación Parcial de las NNSS de Cártama a la LOUA, aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 13/05/2009. Normativa publicada en el BOP n.º 139 de 21/07/2009.

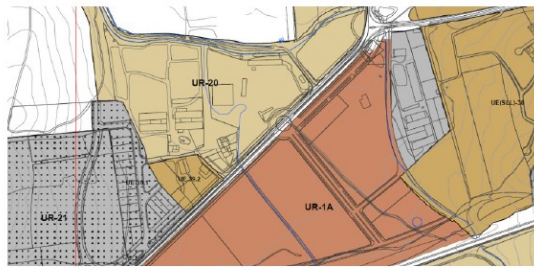
**3. ANÁLISIS**

Con fecha 2 de julio de 2025, la Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos, solicita información a esta Delegación Territorial de Fomento sobre la información relativa a la calificación, régimen y las circunstancias urbanísticas a las que está sujeta una parcela de referencia catastral 5853108UF5655S0001GH situada en el término municipal de Cártama.

Se aprobó el Plan Parcial de la Unidad de Ejecución UR-1A Cártama (Málaga) con fecha 28/09/2006 y según el plano nº1 de Zonificación, la parcela se encuentra calificada con uso residencial.



Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA DEL CARMEN MORENO AVILES MARTA CORNAX MARTIN	10/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm86YQ387MCRTHNEAFNNTDRC7EN	PÁG. 1/3	



LEYENDA

- Suelo Urbano Consolidado
- Urbanizable Ordenado

Figura 1: NNSS de Cártama. Plano Clasificación y Categorías Urbano y Urbanizable Adaptación a la LOUA, núcleos dispersos

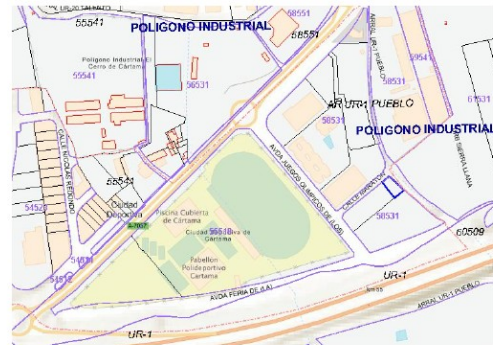


Figura 2: Parcela en Catastro

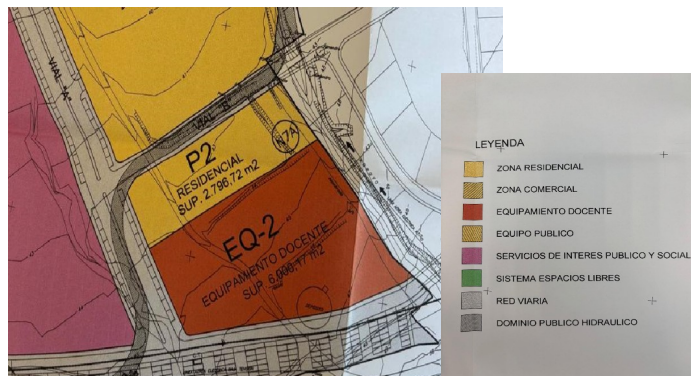


Figura 3: Plan Parcial de la Unidad de Ejecución UR-1A Cártama

Según el Plan Parcial, el uso de la zona donde se ubica la parcela objeto de estudio se engloba en la denominada parcela P2 (figura 3), destinada a uso residencial plurifamiliar de tipología N7-A. Esta zona cuenta con una superficie de 2.796,72 m<sup>2</sup>. El índice de edificabilidad establecido es de 1,909 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, siendo el techo edificable lucrativo residencial de 5.340 m<sup>2</sup>t y el número de viviendas de 38.

CUADRO Nº 1. ZONIFICACIÓN										
Uso	Tipología	Parcela	Carácter de las Dotaciones	Superficie del Suelo m <sup>2</sup> s.			Índice m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Techo Edificable m <sup>2</sup> t.		Nº Viviendas
				Parciales	Total	%		Lucrativo	No lucrativo	
Resid. Plurifamiliar-Comercial	N7- A	P1		26.852,45			1,454	Residencial 36.057 Comercial 3.000		257
Residencial Plurifamiliar	N7-A	P2		2.796,72			1,909	Residencial 5.340		38
S.I.P.S.	Parque Deport. Equip. Social Equip. Comerc.	EQ-1	Pública	41.279,77	29.649,17	25,14	0,4		15.332 Eq. Deportivo 885 Eq. Social 295 Eq. Comercial	
Equipamiento Docente	Equip. Docente	EQ-2	Pública	6.000,17	6.000,17	5,09	1,5		9.000	
Espacios Libres	Zona Verde	ZV-1	Pública	11.796,60	11.796,60	10,01				
Viarío	Red Viaría		Pública	27.308,47	27.308,47	23,16				
Dominio Público Hidráulico Fuera de la red viaria	D.P.H.			1.872,02	1.872,02	1,59				
<b>TOTAL UR-1A</b>										
				117.906,20		100		44.397	25.512	295

Figura 4: Cuadro Zonificación. Plan Parcial de la Unidad de Ejecución UR-1A.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA DEL CARMEN MORENO AVILES	10/07/2025	
	MARTA CORNAX MARTIN		
VERIFICACIÓN	Pk2jm86YQ387MCRTHNEAFNNTDRC7EN	PÁG. 2/3	



Se observa que la parcela objeto del informe colinda con un cauce público, lo que podría suponer una posible afección sobre la misma.

Según información municipal, la urbanización del Sector UR-1A se encuentra terminada y recepcionada por el Ayuntamiento del año 2017.

En relación a lo estipulado en la Adaptación Parcial de las NNSS de Cártama a la LOUA aprobadas con fecha 13/05/2009, plano nº3.1 Hoja 3 de Clasificación y Categorías Urbano y Urbanizable de adaptación a la LOUA de núcleos dispersos (figura 1), la parcela se clasifica como suelo Urbanizable Ordenado.

De acuerdo con el Tomo III, Anexo a la Memoria Justificativa (Anexo IV : Cuadro Descriptivo del Desarrollo de Sectores Urbanizables), la tipología residencial N7-A corresponde con una altura máxima de 13,00m, con número de plantas: PB+2+ático retranqueado. El tipo de edificación: bloque exento. Su uso es de alojamiento de propiedad horizontal, de parcela mínima 200 m2 y con ocupación máxima de 80% (100% PB sin uso de alojamiento).


#### 4.CONCLUSIÓN

El presente informe se redacta en función de la normativa vigente publicada a la que tiene acceso esta administración sin perjuicio de la información complementaria que pudiese constar en el Ayuntamiento.

Lo que le comunico para su conocimiento y a los efectos oportunos. Se somete el contenido del presente informe jurídico a cualquier otro mejor fundado en derecho.

Fdo.: Marta Cornax Martín  
Técnica

VºBº: Mª del Carmen Moreno Avilés  
Jefa de Servicio de Urbanismo

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA DEL CARMEN MORENO AVILES MARTA CORNAX MARTIN	10/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm86YQ387MCRTHNEAFNNTDRC7EN	PÁG. 3/3	