

ESTUDIO DE ORDENACIÓN PARA LA ACTUACIÓN DE MEJORA  
URBANA “ATU-MU-O-LE.1” DEL PGOU DE MÁLAGA.

Nº 171 - 175 DE LA CALLE JUAN SEBASTIÁN ELCANO. MÁLAGA.

PROMOTOR: DEPRAC INVESTMENTS 2006 S.L



## MEMORIA

1.	INTRODUCCIÓN.....	3
2.	MEMORIA INFORMATIVA.....	10
3.	MEMORIA DE ORDENACIÓN.....	16
4.	MEMORIA DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN.....	27
5.	FICHA URBANÍSTICA.....	37
6.	ORDENANZAS.....	38
7.	MEMORIA DE PARTICIPACIÓN.....	41
8.	ANEXOS.....	43
9.	PLANOS.....	44

## **1. INTRODUCCIÓN**

### **1.1.- Promotor y Equipo redactor**

El promotor de la iniciativa de Estudio de Ordenación para la Actuación de Mejora Urbana del PGOU de Málaga es la empresa DEPRAC INVESTMENTS 2006 S.L., con CIF B-18818906 y dirección en Urbanización El Carmelo 38, Ogíjares 18151 Granada.

La redacción del presente documento ha sido encargada a Laboratorio de Urbanismo y Paisaje S.L., con CIF: B-92982883 y domicilio en C/ Comedias 9, oficina 6-2, de Málaga.

El equipo redactor es el siguiente:

Dirección:

- Susana García Bujalance., Dra. arquitecta

Colaboradores:

- José Miguel Molero de Blas, arquitecto
- Jorge Antonio Manuel Sánchez Ruiz, arquitecto

### **1.2.- Objeto**

El objeto del presente documento es la elaboración del Estudio de Ordenación necesario para llevar a cabo la actuación de mejora urbana del PGOU de Málaga en lo referente a la calificación de las parcelas situadas en Avda. Juan Sebastián el Cano, Nº 171-175, de la barriada de El Palo de la ciudad de Málaga, que pasarán de ser residenciales con calificación CJ-2 a comerciales, con un aumento de edificabilidad de 0,83 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s a 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, de manera que se pueda implantar un supermercado.

### **1.3.- Marco Legal**

El Título II de la referida Ley 7/2021, de 1 de diciembre, regula el régimen de las actuaciones de transformación urbanística, distinguiendo en su artículo 24 entre las que se pueden proponer en suelo urbano, las actuaciones de mejora urbana y las actuaciones de reforma interior

*1. Las actuaciones de transformación urbanística tienen por objeto, previa tramitación de los correspondientes instrumentos de ordenación y ejecución urbanística:*

*a) En suelo urbano, la realización de actuaciones de mejora urbana y actuaciones de reforma interior.*

*b) En suelo rústico común, la realización de las actuaciones de nueva urbanización.*

El artículo 27 d la LISTA, define las Actuaciones de Mejora Urbana del siguiente modo:

- 1. Se consideran actuaciones de mejora urbana, sobre una parcela o conjunto de parcelas, aquellas que, en suelo urbano, tienen por objeto el aumento de edificabilidad, del número de viviendas o el cambio de uso o tipología, cuando precisen nuevas dotaciones públicas, generales o locales, o cuando impliquen un incremento del aprovechamiento urbanístico, que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización. Reglamentariamente se podrá establecer en qué casos un aumento de edificabilidad o número de viviendas o cambio de uso o tipología precisará nuevas dotaciones públicas.*
- 2. Deberán estar debidamente justificadas y motivadas en la mejora de la ciudad existente.*
- 3. En estas actuaciones se delimitará un área homogénea, bien en el propio Plan de Ordenación Urbana, o bien posteriormente mediante Estudio de Ordenación. El área homogénea incluirá los terrenos objeto del incremento de edificabilidad, del incremento del número de vivienda, cambio de uso o tipología y aquellos donde se localicen, en su caso, las nuevas dotaciones públicas a obtener.*
- 4. La delimitación del área homogénea no podrá contradecir las determinaciones que el Plan de Ordenación Urbana hubiera establecido.*

Los deberes de las actuaciones de mejora vienen recogidos en el artículo 28 de la LISTA, los cuales se recogen a continuación:

*a) Entregar a la Administración actuante, y con destino al patrimonio público de suelo, la parcela o parcelas libres de cargas, correspondientes al diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico en el ámbito de actuación, si lo hubiera.*

*Esta cesión podrá sustituirse por su equivalente en metálico.*

*b) Entregar a la Administración actuante el suelo calificado para nuevos sistemas generales o locales, a obtener, cuando sean necesarios en los términos establecidos reglamentariamente.*

*Este deber podrá sustituirse, cuando sea imposible físicamente su materialización, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa dentro del área homogénea o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así se prevea reglamentariamente.*

*En ambos casos podrán utilizarse las fórmulas contempladas en la legislación de propiedad horizontal.*

*c) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las edificaciones que deban ser demolidas y garantizar el realojamiento y retorno de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, cuando tengan derecho a ellos, en los términos establecidos en la legislación básica del suelo.*

La elaboración urbanística de los Estudios de Ordenación viene regulada en el artículo 69 de la LISTA, donde se recoge que su objeto es el de la delimitación, ordenación detallada y programación de una actuación de mejora urbana en suelo urbano en el ámbito de un área homogénea.

*Artículo 69. Los Estudios de Ordenación.*

*1. Los Estudios de Ordenación tienen por objeto la delimitación, ordenación detallada y la programación de una actuación de mejora urbana en suelo urbano en el ámbito de un área homogénea. Sus determinaciones se establecerán reglamentariamente.*

*2. Los Estudios de Ordenación deberán respetar las determinaciones establecidas por el Plan General de Ordenación Municipal, el Plan Básico de Ordenación Municipal o por los Planes de Ordenación Urbana.*

A su vez, en la Disposición Transitoria 3ª del 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, se indica lo siguiente:

*Disposición transitoria tercera. Modificaciones de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento general vigentes.*

*1. En suelo urbano consolidado, las modificaciones de los instrumentos de planeamiento general que comporten una actuación de transformación urbanística se realizarán mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada, sin necesidad de tramitar una propuesta de delimitación previa. Los instrumentos se ajustarán a las disposiciones de este Reglamento y, en particular, a las siguientes:*

*a) Sus determinaciones habrán de respetar los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en el Título IV.*

*b) En cuanto a las reservas y estándares dotacionales correspondientes, serán los que resulten de aplicar los criterios del artículo 82, con las siguientes particularidades:*

*Las reservas de dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes irán referidas al nivel dotacional existente de la zona de suelo urbano en la que se integre la actuación de transformación urbanística, calculado conforme a los criterios de este Reglamento. En caso de que el instrumento de planeamiento general no haya definido zonas de suelo urbano, el instrumento que establezca la ordenación urbanística detallada identificará un ámbito equivalente de suelo urbano de acuerdo con los criterios de este Reglamento a lo meros efectos del cálculo del nivel dotacional existente. Este cálculo será de aplicación para posteriores actuaciones de transformación urbanística en la misma zona de suelo urbano o ámbito equivalente.*

*Las reservas de dotaciones pertenecientes a los sistemas generales de espacios libres y zonas verdes se establecerán en proporción al incremento de población que se derive de la actuación para mantener, al menos, el estándar existente.*

*A estas actuaciones les será de aplicación lo establecido en el segundo párrafo del apartado 5 del artículo 82.*

Es decir, que en el trámite no será necesario tramitar una propuesta de delimitación previa.

Asimismo, el artículo 92 del Reglamento que la desarrolla regula el alcance y contenido de los estudios de ordenación previstos para el desarrollo de las actuaciones de mejora urbana en suelo urbano.

*Artículo 92. Los Estudios de Ordenación.*

*1. Los Estudios de Ordenación tienen por objeto delimitar y establecer la ordenación urbanística detallada y la programación de actuaciones de transformación urbanística en el ámbito para el que sea necesaria una actuación de mejora urbana en suelo urbano en desarrollo de las propuestas de delimitación descritas en el artículo 25 de la Ley.*

*2. Los Estudios de Ordenación contendrán las determinaciones de ordenación detallada establecidas en el artículo 90.2 precisas para establecer la ordenación urbanística detallada de su ámbito, así como su programación, en desarrollo de lo establecido en la propuesta de delimitación de la actuación, debiendo respetar las establecidas por el instrumento de ordenación urbanística general y por el Plan de Ordenación Urbana, o en su caso, del Plan Básico de Ordenación Municipal.*

*3. El Estudio de Ordenación incluirá la documentación establecida en el artículo 91.3, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley y el artículo 85 de este Reglamento, complementándose con el siguiente contenido:*

*a) Se incorporará a la Memoria de información y de diagnóstico la identificación de los inmuebles incluidos en su ámbito, así como sus propietarios, sus ocupantes legales y aquellos que ostenten algún derecho real sobre ellos.*

*b) Se incorporará a la Memoria de ordenación la justificación de la mejora urbana que supongan sus determinaciones respecto a la situación actual y la ordenación vigente, así como un estudio comparativo de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos en materia de edificabilidad, densidad, usos y tipologías edificatorias y dotaciones urbanísticas.*

*c) Formará parte de la Memoria de gestión y ejecución:*

*1.º Memoria de viabilidad económica de la actuación en términos de equidistribución de beneficios y cargas.*

*2.º Justificación del cumplimiento de los deberes vinculados a la actuación de mejora urbana en los términos establecidos en el artículo 28 de la Ley y el artículo 49 de este Reglamento, fijando la opción adoptada para su cumplimiento en los supuestos que la Ley contemple su sustitución.*

En consecuencia, dado que las nuevas determinaciones propuestas, tal como se justifica en el apartado 3 MEMORIA DE ORDENACIÓN, se corresponden con una actuación de mejora urbana en suelo urbano del planeamiento vigente, la consecución de las mismas se lleva a cabo mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada, que en el caso de una actuación de transformación urbanística de mejora urbana es el ESTUDIO DE ORDENACIÓN.

#### **1.4.- Antecedentes**

- Con fecha **22/03/2022** el promotor de la presente iniciativa presentó por Registro en el Ayuntamiento de Málaga, con fecha 22/03/2022 y número de Registro REGAGE22e00008482628, documentación con objeto de iniciar el procedimiento ambiental.

- A requerimiento del Servicio Jurídico-administrativo de Planeamiento, el promotor aporta con fecha 31 de mayo de 2022 documentación relativa a la titularidad registral de las fincas incluidas en el ámbito.
- El **18/11/2022** y número de registro REGAGE22e00052590469, el promotor de la actuación presentó a la Delegación de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía documentación para su admisión a trámite.
- Con fecha **14/12/2022**, se recibió informe municipal en relación a la documentación presentada por el promotor de la actuación el día **22/03/2022**, informándose en relación al Informe del Servicio de Valoraciones del Departamento de Actuaciones Urbanísticas de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Málaga de fecha **29/07/2022**, y del informe de **18/09/2022** de la Consejería de Salud y Familias donde se indica que la modificación prevista no tiene que someterse al procedimiento de evaluación de impacto en la salud, siempre y cuando se cumplan los condicionantes que el propio informe establece. A su vez, se significa que la comprobación de esos condicionantes se efectuará mediante la presentación dentro de la documentación necesaria para la aprobación inicial del instrumento de planeamiento.
- Con fecha **21 de diciembre de 2022** el promotor aporta documento de Avance del ESTUDIO DE ORDENACIÓN EN AVENIDA JUAN SEBASTIÁN ELCANO Nº 171-175.
- Con fecha **24 de febrero de 2023** se aprueba por la Junta de Gobierno Local el documento del Avance del Estudio de Ordenación
- EL **17 de mayo de 2023** se presenta en la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras (AYTO. MÁLAGA) Documentación Ausencia de Impacto Ambiental.
- El **27 de julio de 2023** se emite informe del acerca del plano topográfico aportado al Negociado de Cartografía y Topografía, pidiendo a su vez la inclusión de las alineaciones definidas por el PGOU para el ámbito.
- El **27 de julio de 2023** se emite informe por parte del departamento de planeamiento y Gestión urbanística respecto de la consulta formulada el 17 de mayo de 2023 para la redacción del documento de Aprobación Inicial del Estudio de Ordenación. En dicho informe se reflejan los antecedentes los requerimientos y trámites realizados por esa dependencia y que son:
  - El **1 de junio de 2022** se solicita informe del Servicio de Valoraciones de esta Gerencia de Urbanismo al objeto de conocer si la propuesta de cambio de uso suponía un aumento del aprovechamiento en función de los valores de repercusión del uso residencial existente y el uso comercial propuesto. Informe emitido el 29 de julio de 2022.

- **El 15 de junio de 2023** se remite oficio a la Consejería de Salud y Familias al objeto de realizar *consulta previa* acerca de la necesidad de realizar la Evaluación de Impacto en la Salud (EIS).
- **Con fecha 13 de octubre de 2022** se evacua informe de *consulta previa* previsto en el artículo 56º de la *Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía*, puesto en relación con el artículo 13º del *Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, que establece el procedimiento de la Evaluación de Impacto en la Salud en la Comunidad Autónoma de Andalucía*, por la Consejería de Salud y Familias se hace constar que el instrumento de planeamiento no debe someterse a evaluación de impacto en la salud.
- **Con fecha 24 de febrero de 2023 se aprueba por la Junta de Gobierno Local el documento del Avance del Estudio de Ordenación** en cumplimiento del artículo 77º de la LISTA, que tendría la consideración del Borrador a efectos de la tramitación de la Evaluación Ambiental Simplificada según el artículo 40º-4 de la Ley GICA, en su interpretación de la Resolución publicada en el BOE y en el BOJA el 19 de septiembre de 2022.
- **El 8 de marzo de 2023 se remite el documento a la Consejería de Medioambiente** al objeto de solicitar verificación de la no existencia de impacto significativo en el medioambiente o en su caso de solicitar el inicio de la tramitación de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.
- De modo paralelo se publica en las web municipales la aprobación del Avance del instrumento de planeamiento a modo de **consulta pública**, al objeto de recabar las aportaciones de la ciudadanía.
- Con fecha **9 de mayo de 2023** se recibe informe de la Dirección General de Carreteras, en concreto de la Unidad de Málaga de la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental en el que se indica que en respuesta al oficio de 3 de marzo de 2023, con entrada en el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (MITMA), mediante el que se notificaba el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 24 de febrero de 2023 de aprobación del Avance del Estudio de Ordenación en Avenida Juan Sebastián Elcano Nº 171-175, se informa "Que el Estudio de Ordenación se ubica junto a una vía que fue cedida al Ayuntamiento de Málaga en virtud del Acta de Cesión de fecha 3 de agosto de 2013 de diversos tramos de la Red de Carreteras del Estado en el término municipal de Málaga, y que, por tanto, no es titularidad del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana".
- Con fecha **8 de junio de 2023** se recibe informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil en el que se solicita que se incluya entre la documentación del Estudio de Ordenación un párrafo incluido en el informe así como un plano que recoja las Servidumbres Aeronáuticas a las que estaría sujeto el ámbito.



- Con fecha **6 de julio de 2023** se recibe el informe-comunicación emitido el **28 de junio de 2023** por la delegación en Málaga de la Consejería de Sostenibilidad, Medioambiente y Economía Azul en el que se informa:

*Que, en virtud de lo dispuesto en el artículo 40.5 c) de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, el estudio de ordenación para la actuación de mejora urbana del PGOU de Málaga en C/ Juan Sebastián Elcano no se encuentra sometido a evaluación ambiental estratégica, por no entrañar efectos significativos en el medio ambiente, atendiendo a su objeto, a su extensión y a los espacios afectados, no siendo susceptible de causar un impacto significativo en el medio ambiente, conforme a la definición que de éste se hace en el artículo 5 de la ley 21/2013, de 9 de diciembre.*

## 2. MEMORIA INFORMATIVA

### 2.1 Planeamiento vigente.

El PGOU de Málaga aprobado definitivamente el 21 de enero de 2011 (BOJA nº 170 de 30 de agosto de 2011), clasifica y categoriza los terrenos objeto de este estudio de ordenación como suelo urbano consolidado.

Actualmente, las parcelas están clasificadas como Suelo Urbano Consolidado y calificadas con uso residencial y ordenanza CJ-2.

Según el capítulo séptimo de la normativa del PGOU referida a la Zona de Ciudad Jardín (CJ) la regulación específica para la subzona CJ-2 determina los siguientes parámetros de edificación.

- ↪  $I_e = 0,83 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$
- ↪ Parcela mínima:  $300 \text{ m}^2$
- ↪ Altura máxima: PB+3
- ↪ Ocupación máxima: 40%
- ↪ Separación a lindero público:
  - PB+1: 3m
  - PB+2: 3m
- ↪ Separación a lindero privado:  $\frac{1}{2}$  de la altura de la edificación, con una separación mínima de 3m
- ↪ Uso pormenorizado: residencial
- ↪ Uso compatible: terciario (con excepciones), equipamiento comunitario (con excepciones), aparcamiento, usos productivos (con excepciones), servicios técnicos e infraestructuras urbanas.



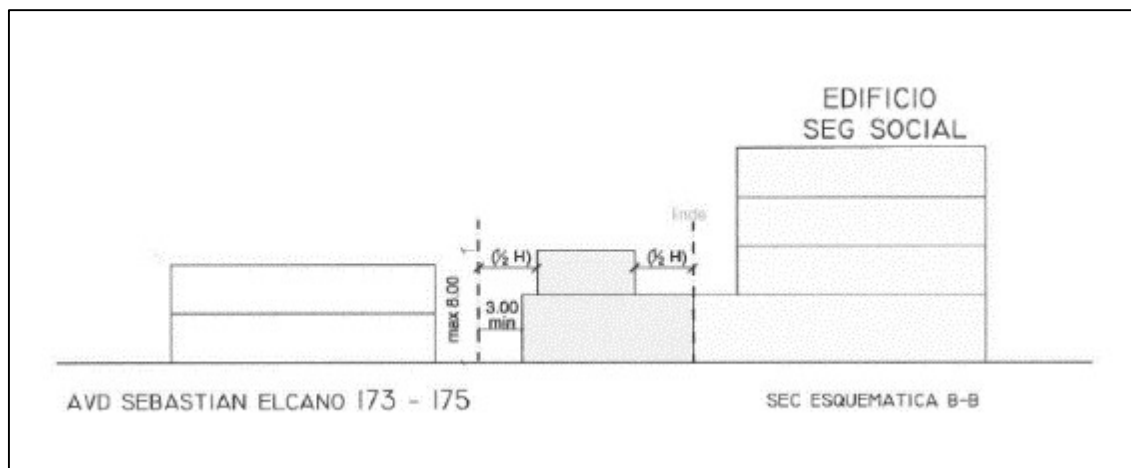
Calificación según PGOU

Sobre tres de las parcelas catastrales denominadas 1,2 y 3 en el esquema inferior se redactó un Estudio de Detalle denominado “Estudio de Detalle en Avda. Juan Sebastián Elcano números 173-175” promovido por herederos de Sebastián Pastor González (PP 55/13), que fue aprobado por Pleno del Ayuntamiento el 25/05/2017 y publicado en el BOP de 16/01/2018.

El objetivo del Estudio de Detalle era ordenar los volúmenes de las parcelas para implantar un uso terciario, el cual era compatible con el uso residencial. El Estudio de Detalle modificó la separación al lindero de la parcela dotacional actualmente ocupada por el edificio de la Seguridad Social, y la ocupación máxima en planta baja, que pasó del 40% de la ordenanza CJ al 70%.



*Parcelas sobre las que se redactó el Estudio de Detalle*



*Imagen del resultado de la ordenación del Estudio de Detalle, en alzado*

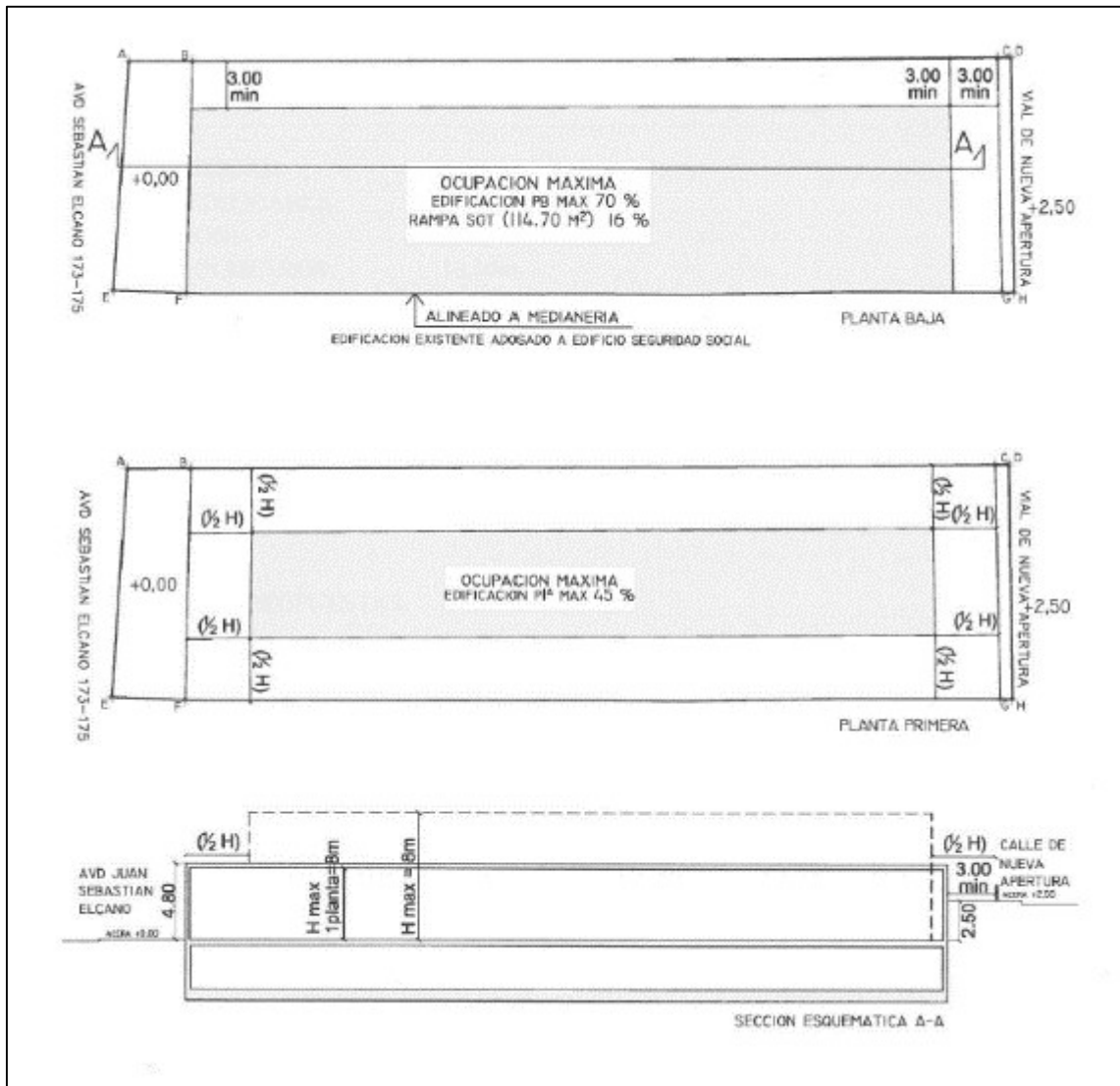


Imagen del resultado de la ordenación del Estudio de Detalle, en planta y sección.

El ED aprobado que se menciona se basó en que, por aquel entonces, se permitía el uso comercial/terciario como alternativo del CJ-2, cuestión que actualmente no se permite y razón por la cual se hace necesario tramitar la Modificación del PGOU que nos ocupa.

## 2.2 Estructura de la propiedad

Los suelos incluidos en el Estudio de Ordenación son las parcelas situadas en Avda. Juan Sebastián el Cano, Nº 171-173-175, de la barriada de El Palo de la ciudad de Málaga, siendo la referencia catastral de las fincas afectadas las siguientes:

- Parcela 1:
  - Ref. Catastral: **8351138UF7685S0001BY** (finca registral 57336)
- Parcela 2:
  - Ref. Catastral: **8351107UF7685S0001YY** (finca registral 57336)

- Parcela 3:
  - Ref. Catastral: **8351108UF7685S0001GY** (finca registral 57336)
- Parcela 4:
  - Ref. Catastral: **8351109UF7685S0001QY** (finca registral 4353)



*Parcelas incluidas en el Estudio de Ordenación.*

Las parcelas 1, 2 y 3 (Avenida Juan Sebastián Elcano nº 173-175) están inscritas en la Finca registral de Málaga nº:57336, mientras que la parcela 4 está inscrita como la finca registral de Málaga nº 4353

Las fincas catastrales 1, 2 y 3 se unieron registralmente en la finca nº: 57336 cuando se redactó el Estudio de Detalle en Avda. Juan Sebastián Elcano números 173-175, aunque la unión catastral de las fincas 1, 2 y 3 no se llegó a producir en Catastro.

La parcela 1 da frente así mismo a la Calle Abogado Victoriano Frías, tramo aún por ejecutar como SLV- LE-8 ya expropiado por el Ayuntamiento.

Se incorporan en el Anexo V sobre acreditación de la propiedad, las copias de las notas simples y de las fichas catastrales.

### **2.3 Entorno urbano**

El entorno urbano donde se ubican las parcelas responde al modelo de ciudad compacta multifuncional, bien dotada de equipamientos, y consolidada con usos residenciales y terciarios.

Las edificaciones residenciales de la manzana responden a la tipología de Ciudad Jardín (CJ-2) con viviendas unifamiliares de planta baja o planta baja más una, mientras que las edificaciones que conforman la fachada opuesta de la Avenida Juan Sebastián Elcano son Bloques residenciales de 9 plantas de altura.

### **2.4 Derechos reales sobre los inmuebles incluidos en el ámbito**

De conformidad con lo establecido en el artículo 92.3 del Reglamento de desarrollo de la Ley 7/2021, la memoria de información de los estudios de ordenación debe incluir la identificación de las personas físicas y jurídicas que ostenten algún derecho real sobre los inmuebles incluidos en el ámbito.

Como ya se ha reflejado con anterioridad, el ámbito está conformado por dos fincas registrales. Consultadas las notas simples registrales de ambas se comprueba:

- Parcelas Avda. Juan Sebastián Elcano 173-175. Finca Registral número 57336.  
Consta una Hipoteca a favor de IBERCAJA BANCO SAU
- Parcelas Avda. Juan Sebastián Elcano 171. Finca Registral número 4353.  
No constan servidumbres

En los Anejos se incorporan las notas simples de la Propiedad.

### **2.5 Tramitación ambiental**

La disposición final única del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, modifica el apartado 5 artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la calidad ambiental (en adelante Ley GICA) en el sentido siguiente:

*“No se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, los siguientes instrumentos de ordenación urbanística, así como sus revisiones y modificaciones:*

*a) Los planes especiales de los apartados d) y e) del artículo 70.3 de la Ley.*

*b) Los estudios de detalle y los restantes instrumentos complementarios.*

*c) Los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 4.b) en los que pueda determinarse a priori, atendiendo a su objeto, a su extensión y a los espacios afectados, que no son susceptibles de tener un impacto significativo en el medio ambiente, conforme al artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre. Estos requisitos serán justificados por el órgano sustantivo en la memoria del instrumento de ordenación urbanística y verificados,*

*caso por caso, a través de un pronunciamiento expreso del órgano ambiental antes de su aprobación inicial.”*

Dado que los estudios de ordenación se encuentran incluidos en el referido apartado 4.b), se ha solicitado al órgano ambiental el correspondiente pronunciamiento sobre la procedencia de someter a evaluación ambiental estratégica el presente instrumento de ordenación urbanística detallada.

Con fecha 6 de julio de 2023 se recibe el informe-comunicación emitido el 28 de junio de 2023 por la delegación en Málaga de la Consejería de Sostenibilidad, Medioambiente y Economía Azul en el que se informa:

*Que, en virtud de lo dispuesto en el artículo 40.5 c) de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, el estudio de ordenación para la actuación de mejora urbana del PGOU de Málaga en C/ Juan Sebastián Elcano no se encuentra sometido a evaluación ambiental estratégica, por no entrañar efectos significativos en el medio ambiente, atendiendo a su objeto, a su extensión y a los espacios afectados, no siendo susceptible de causar un impacto significativo en el medio ambiente, conforme a la definición que de éste se hace en el artículo 5 de la ley 21/2013, de 9 de diciembre.*

### 3. MEMORIA DE ORDENACIÓN

#### 3.1 Objetivos de la actuación de mejora urbana

El objetivo principal de este Estudio de Ordenación es el **cambio de uso de las parcelas**, de uso residencial a uso comercial. Este cambio de uso se justifica en la **necesidad de supermercados de proximidad** en las áreas urbanas consolidadas.

El modelo de **ciudad de 15 minutos** acuñado por el arquitecto Carlos Moreno propone que la población pueda satisfacer seis funciones esenciales en recorridos peatonales accesibles. Estas funciones incluyen vivir, trabajar, abastecerse, recibir atención médica, educarse y prosperar. Aunque esta es la propuesta clásica de la ciudad mediterránea, la creciente concienciación en relación al abandono del uso del vehículo privado en favor de medios de transporte más sostenible, así como la recuperación de los hábitos de compra de proximidad tras la pandemia, ha puesto sobre la mesa la recuperación de este modelo que en realidad es el característico de la ciudad de Málaga.

Sin embargo, el modelo de los **centros comerciales a las afueras** propio de las últimas décadas del siglo pasado, ha generado una **insuficiente oferta de supermercados en las zonas consolidadas**, donde además es difícil encontrar parcelas que tengan la superficie necesaria para incluir todo el programa propio de estas tiendas.

La creciente **necesidad de suelos para estos usos** por parte de las compañías de “retail” está sincronizada con la apuesta urbana por este modelo de implantación. Es por ello que se puede considerar que **la mejora de la actividad urbana del área** en que se pretende implantar este uso es acorde con el objeto de la presente modificación del PGOU de Málaga, y por tanto se puede considerar una Actuación de Mejora Urbana.

La actividad que se desea implantar es la de un supermercado de barrio, de unos 1.500 m<sup>2</sup> aproximadamente, cuyas fases principales son las que a continuación se describen:

- Recepción de materias primas y almacenamiento.
- Distribución de los artículos en estanterías y puntos de venta.
- Asistencia del público al local.
- Elección de los artículos de adquisición.
- Pago de su importe en caja.

#### 3.2 Superficie del área homogénea e inmuebles incluidos en la misma

La delimitación del área homogénea de la actuación de transformación urbanística es coincidente con el ámbito de actuación. En el plano de calificación (tanto de la propuesta como del resumen ejecutivo) se incorpora el ámbito.



Según datos catastrales, la superficie de las 4 parcelas es de 1.670,00 m<sup>2</sup>, mientras que registralmente las dos fincas tienen una superficie de 1.591,76 m<sup>2</sup>.

Según reciente medición las parcelas tienen una superficie 1.689,09 m<sup>2</sup>. Dicha superficie se ha delimitado considerando los siguientes límites:

- La alineación de la prolongación de la calle Abogado Victoriano Frías como parte del SLV-LE-8, ya expropiado por el Ayuntamiento, según límite aportado en informe de alineaciones emitido por los servicios municipales.
- El muro que delimita las parcelas 1, 2 y 3 por Avda. Juan Sebastián Elcano
- La transposición de la parcela catastral de la parcela 4, ajustada a la realidad topográfica.

En el informe emitido por el servicio de topografía de la Gerencia Municipal de urbanismo de fecha 27/07/2023, se definen las alineaciones de las parcelas a C/ Abogado Victoriano Frías y a Avda. Juan Sebastián Elcano.

La parcela neta edificable según las alineaciones propuestas en dicho informe es de 1.542,22 m<sup>2</sup> de suelo, siendo el resto de superficie (parte delantera en Avenida Juan Sebastián Elcano) superficie destinada a vial según PGOU que se cederá a la Administración.

La superficie de cesión de vial en Avda. Juan Sebastián Elcano se acondicionará previamente a la ocupación de la edificación como parte de las obras complementarias de urbanización, pues solo se trata del tratamiento superficial de una porción muy reducida de suelo

En el ámbito de la actuación de mejora urbana existe actualmente una edificación independiente. La correspondiente a la parcela catastral 8351109UF7685S0001QY, con una superficie construida según catastro de 1.175,00 m<sup>2</sup>, la cual será demolida al considerarse incompatible con el uso comercial unitario que se pretende implantar en la parcela.

A continuación se recogen las superficies consideradas para la definición del área homogénea, la superficie de parcela neta (atendiendo a las alineaciones fijadas por el informe topográfico municipal) y la superficie total de las parcelas catastrales que deberá cederse como parte del viario público en Avda. Juan Sebastián Elcano.



### 3.3 Justificación de la actuación de mejora urbana

#### **a) Alcance de la actuación propuesta en relación con el PGOU vigente.**

El objeto de la actuación de mejora urbana propuesta se traduce en tres determinaciones básicas para poder implantar el uso pretendido de manera funcional y acorde con su entorno:

- Calificar los terrenos como uso comercial.
- Aplicar el parámetro de aprovechamiento propio de la ordenanza de uso comercial, que es el de un índice de edificabilidad de  $1\text{m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$ , lo cual se justifica por la necesidad de hacer viable el uso comercial, tal y como lo contempla la propia ordenanza municipal.
- Establecer una ordenanza específica, de forma que se posibilite materializar la edificabilidad de uso comercial asignada.

#### **b) Incidencia en la mejora de la ciudad existente.**

En relación con la mejora urbana de la ciudad existente que conllevará el desarrollo la actuación de transformación urbanística propuesta, se ponen de manifiesto las siguientes consideraciones:

- Se incorporan **criterios de sostenibilidad en la futura edificación**, mejorando las condiciones del entorno próximo. Como ejemplo se establece la necesidad de ejecutar una cubierta ajardinada que mitigue la habitual imagen de cubierta comercial desde las viviendas situadas en el entorno y en especial, en la zona norte de la parcela, así como el efecto isla de calor que este tipo de cubiertas metálicas provocan.
- La materialización de la edificabilidad atribuida al **uso comercial permitirá revitalizar y dinamizar** el ámbito mediante la **mejora de su dotación comercial básica**. De esta forma se mantiene la funcionalidad de una infraestructura básica que da servicio a un gran número de vecinos y usuarios.

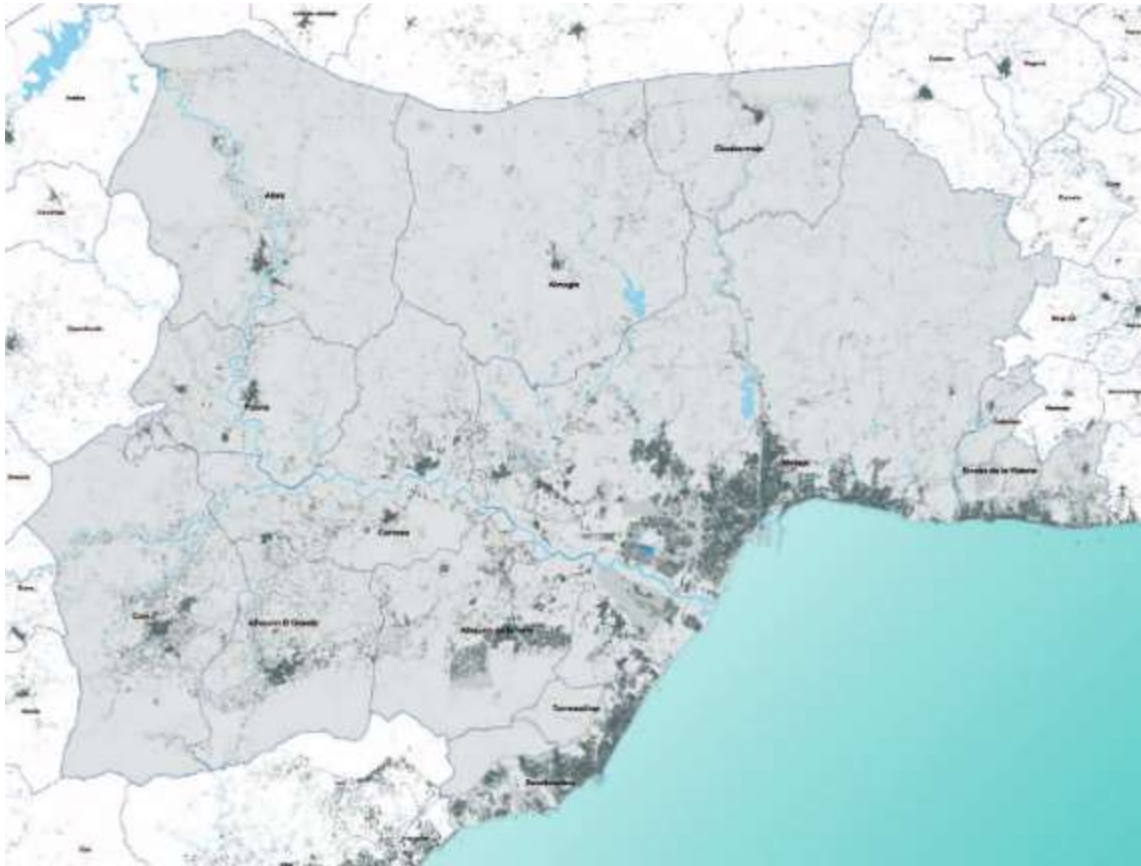
### 3.4. Afecciones territoriales y sectoriales

#### **a) Afecciones Territoriales**

PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACION URBANA DE MÁLAGA (POTAUM)

Este Plan aprobado por Acuerdo-Decreto de 21 de julio de 2009, se asienta en un ámbito territorial  $1.329,9\text{ km}^2$  que acoge permanentemente a más de 800.000 personas y abarca trece municipios: Alhaurín de la Torre, Alhaurín el Grande, Almojía, Álora, Benalmádena, Cártama, Casabermeja, Coín, Málaga, Pizarra, Rincón de la Victoria, Torremolinos y Totalán.

En este ámbito pueden detectarse rasgos propios de una aglomeración urbana madura, pues lo conforma un mercado unitario de trabajo, residencia y ocio, si bien existen otros muchos elementos que presentan una gran heterogeneidad y fuertes contrastes internos, tanto en lo que refiere a sus características físicas o ambientales, como en aspectos relacionados directamente con las actuaciones antrópicas, que se traducen en los diferentes modelos de ocupación del territorio, en los tipos de hábitats o en las características e intensidad que presentan las actividades económicas.



### *Ámbito de territorial del POTAM*

El modelo territorial adoptado se constituye en el referente básico de los objetivos de la política territorial en el ámbito de la aglomeración urbana de Málaga y a la política territorial de Andalucía. Sus objetivos principales son los siguientes:

- ↪ Asegurar la integración territorial de la aglomeración urbana en el sistema de ciudades de Andalucía y contribuir a la cohesión territorial y social del ámbito.
- ↪ Garantizar la coordinación de los contenidos del Plan con las determinaciones establecidas en los Planes de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol occidental y de la Costa del Sol oriental-Axarquía.
- ↪ Establecer las zonas que deben quedar preservadas del proceso de urbanización por sus valores o potencialidades ambientales, paisajísticas y culturales, o por estar sometidas a riesgos naturales o tecnológicos.
- ↪ Reforzar la articulación interna de la aglomeración y la intermodalidad de los servicios de transporte, potenciado el transporte público en coherencia con el Plan de Transporte Metropolitano del Área de Málaga.
- ↪ Identificar los suelos y las infraestructuras vinculadas al desarrollo de actividades productivas de rango metropolitano

- Establecer criterios que permitan dimensionar los crecimientos de las viviendas, equipamientos y dotaciones en coherencia con las necesidades previstas para el conjunto de la aglomeración urbana.
- Establecer una red de espacios libres de uso público con carácter de zonas verdes metropolitanas integrada con las zonas urbanas, agrícolas y naturales, y con el conjunto del sistema de articulación.
- Atender las nuevas necesidades de infraestructuras energéticas e hidráulicas para el abastecimiento, saneamiento y tratamiento de residuos, así como los criterios para su dotación en los nuevos desarrollos urbanos.

El modelo territorial de la aglomeración urbana de Málaga se conforma por las determinaciones que se establecen en el Plan, tanto para el sistema de articulación territorial como para las zonas de ordenación y compatibilización de usos, la mejora del paisaje, los recursos naturales, el patrimonio histórico y cultural, y la preservación de los riesgos.

Por tanto, quedan fuera del alcance del POTAUM las determinaciones urbanas pormenorizadas, y en todo caso, que no tengan que ver con aspectos relacionados con el patrimonio histórico y cultural, o la preservación de riesgos.

Al no estar incluidos estos suelos en ninguno de estas cuestiones generales, no se considera ninguna afección relativa a este Plan de Ordenación Territorial.

#### **b) Afecciones sectoriales**

No hay afecciones sectoriales, no obstante se hacen las siguientes consideraciones:

- En el trámite de las consultas previas, la Dirección General de Aviación Civil emite informe en el que se solicita que se incluya entre la documentación del Estudio de Ordenación un párrafo relativo a las consideraciones aeronáuticas, así como un plano que recoja las servidumbres en esta materia, a las que estaría sujeto el ámbito. Se incorporan en su anexo correspondiente.

El informe emitido por la Dirección General de Aviación Civil se incorpora en el **Anexo IV**.

- También en el trámite de las consultas previas, la Consejería de Salud y Familias refleja que el instrumento de planeamiento no debe someterse a evaluación de impacto en la salud, siempre y cuando se cumplan los siguientes condicionantes:
  - Que no se introduzcan modificaciones en la actuación, respecto de la información facilitada sobre el proyecto aportado en el trámite de consultas previas.
  - Que a fecha de la firma del escrito, no se haya procedido a la aprobación inicial del mismo.

Ambas cuestiones se cumplen.

Finalmente se especifica en el informe que:

*La comprobación de estas condiciones se efectuará mediante la presentación dentro de la documentación necesaria para la aprobación inicial del instrumento de planeamiento de una copia de la memoria resumen presentada y de este dictamen.*

Esta información se incluye en el Resumen Ejecutivo, así como en el **Anexo I**.

- La Dirección General de Carreteras, en concreto de la Unidad de Málaga de la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental, ha informado en el trámite de las consultas previas, *“que el Estudio de Ordenación se ubica junto a una vía que fue cedida al Ayuntamiento de Málaga en virtud del Acta de Cesión de fecha 3 de agosto de 2013 de diversos tramos de la Red de Carreteras del Estado en el término municipal de Málaga, y que, por tanto, no es titularidad del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana”*.
  
- Según se refleja en el informe emitido por la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, *la incidencia en cuanto a la ocupación de zonas vulnerables a fenómenos meteorológicos extremos es no significativa, si bien a continuación se apunta que el ámbito de actuación se encuentra dentro de las avenidas de tiempo de retorno de 10, 100 y 500 años.*, para continuar añadiendo que, *Esto requiere precisar que el Arroyo de Jaboneros tiene ejecutadas obras de encauzamiento que corrigen el riesgo de inundación. No cabe prever que la actuación entrañe daño en los cauces más próximos, entre los que destaca el Arroyo de Jaboneros, que está a poco más de 250 m., y se halla encauzado a su paso por la ciudad de Málaga, lo que, aunque no se menciona de manera expresa en la memoria, corrige el riesgo de inundación señalado para un período de retorno de 10, 100 y 500 años. No cabe, pues, esperar afección a la red de drenaje ni, en consecuencia, impacto en el agua que sea significativo. En todo caso, el Ayuntamiento de Málaga, tras la aprobación inicial del estudio de ordenación, deberá recabar el correspondiente informe preceptivo en materia de aguas a que se alude en el artículo 42 de la ley 9/2010, de 30 de julio, de aguas de Andalucía.*
  
- Finalmente, se incorpora en el **Anexo II** de este Estudio de Ordenación, la Resolución de la delegación territorial de la Consejería de Sostenibilidad, Medioambiente, y Economía Azul relativa a la innecesariedad de Evaluación ambiental estratégica.

### **3.5 Ordenación detallada del ámbito de la actuación de mejora urbana.**

#### **a) Parámetros básicos de la ordenación detallada.**

La ordenanza CJ se caracteriza por una **separación entre edificios** que permite la vegetación intersticial entre parcelas. Por ello, la propuesta de implantación que se realiza recoge esta característica entre los linderos de las parcelas residenciales del entorno.

**Sobre rasante la ocupación será del 80%**, manteniendo un impacto significativamente menor al de otros usos comerciales de supermercados próximos, con parámetros de edificabilidad y altura superiores a las establecidas en el presente Estudio de Ordenación. Los linderos **serán ocupados con vegetación** para dotar mayor integración al edificio en su entorno, pero podrán ubicarse las rampas de acceso al sótano, escaleras de emergencia exteriores y áreas de movimiento para la carga y descarga.

Se propone una **cubierta ajardinada** que mejore la percepción de la misma desde el entorno, evitando el efecto de gran cubierta comercial que actualmente produce el supermercado Mercadona, situado en las proximidades. Así, en el proyecto de edificación que se elabore como

desarrollo de la presente actuación de mejora urbana, se deberá justificar este punto, el cual será imprescindible para la concesión de la correspondiente licencia.

El aprovechamiento de la parcela será el de la ordenanza comercial, es decir **1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s**.

Dada las características formales de la parcela resultante (en forma de "L"), y para poder incluir la totalidad de aparcamientos necesarios exigidos por la normativa del PGOU, y para el correcto funcionamiento de la actividad y su no incidencia en el tráfico, se plantea la **ocupación del sótano al 100%**. El **acceso al aparcamiento** de clientes se realiza desde la **Avda. Juan Sebastián Elcano y la rampa de acceso y salida podrá ocupar el espacio de la separación a linderos**.

Así, los parámetros de implantación serían los siguientes:

- ↪  $le = 1 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$
- ↪ Altura máxima: PB+1 (8,5m)
- ↪ Ocupación máxima:
  - Planta sótano: 100%
  - Plantas Baja y Primera: 80%
- ↪ Separación a linderos públicos:
  - 0m obligatorio a vial en Planta Baja
- ↪ Separación mínima a linderos privados:
  - Linderos residenciales: 3m. Podrán ubicarse las rampas de acceso al garaje y escaleras de emergencia exteriores.
  - Lindero dotacional: podrá adosarse la edificación en Planta Baja. En Planta Primera o en caso de que la edificación se adose en Planta Baja, ésta deberá mantener una separación al lindero mayor o igual a 3m.
- ↪ Condición suplementaria: se deberá prever en el interior de la parcela, como mínimo una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> de techo comercial en establecimientos de menos de 2500 m<sup>2</sup>.
- ↪ La cubierta y la zona de separación a linderos que no se ocupe con las rampas de acceso al garaje, escaleras de emergencia exteriores y áreas de maniobra de carga y descarga, deberán ser ajardinadas.

#### **b) Estudio comparativo parámetros existentes y propuestos**

	EXISTENTE (CJ2)	PROPUESTO (Co)
Uso Pormenorizado	residencial	Comercial
Parcela Mínima	300 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>
Edificabilidad	0,85 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	1 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Ocupación	40%	100% sótano; 80% PB y 1ª
Altura	PB+3	PB+1
Separación Lindero Público	3m	A vial: 0 m obligatorio en PB
Separación lindero privado	½ de la altura	≥3 m

Min 3 metros

Se permite adosamiento a lindero dotacional en Planta Baja

Condición suplementaria: se deberá prever en el interior de la parcela, como mínimo una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> de techo comercial en establecimientos de menos de 2500 m<sup>2</sup>.

### c) Volumetría propuesta

La rasante para el cómputo de las alturas será la de la Avenida Juan Sebastián Elcano, desde donde se contabilizará la altura de la Planta Baja y la Planta Primera. Existe una gran diferencia de cota entre la calle Abogado Victoriano Frías y la Avenida Juan Sebastián Elcano, por lo que la planta primera, será a efectos volumétricos, prácticamente la planta baja desde la Calle Abogado Victoriano Frías.

Dada las características de la actividad económica (supermercado), se plantea la posibilidad de ocupación máxima de la **planta baja por Avenida Juan Sebastián Elcano** (hasta 80%) para desarrollar la **actividad principal de ventas** en ella, dejando en la planta primera (planta baja a efectos volumétricos por calle Abogado Victoriano Frías), **las dependencias auxiliares** no accesibles al público (oficinas).

Se propone una volumetría que se alinee obligatoriamente a los viales y que se mantenga exenta separándose de los linderos residenciales, con objeto de mantener este parámetro de la tipología residencial colindante.

En el caso del lindero al **equipamiento dotacional**, la edificación **podrá adosarse** al lindero del equipamiento, en la planta baja. En caso de separarse, la separación mínima será de tres metros. En planta primera, la separación al lindero dotacional será **mayor o igual a tres metros**.

Se establece la **posibilidad de ubicar rampas** de acceso al sótano y escaleras de emergencia exteriores, en las zonas de separación a linderos, debido a la imposibilidad de incluirlas en la superficie construida destinada a la venta. Debido a la gran superficie que éstas consumen en el desarrollo de una pendiente adecuada, haría inviable la superficie del área de ventas.

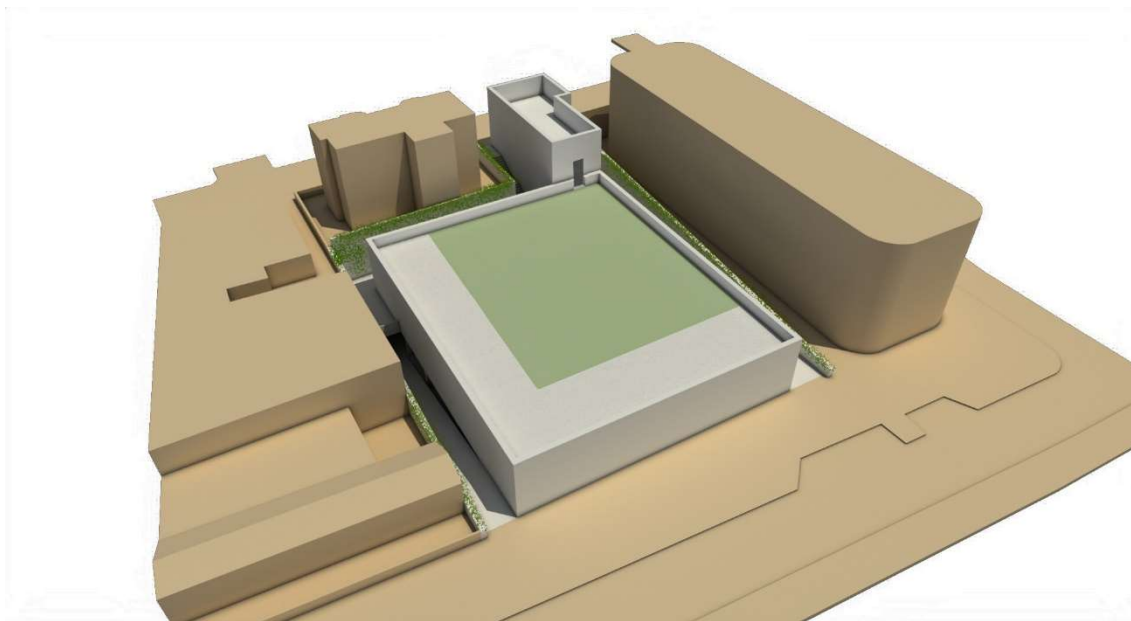
Así, la volumetría propuesta se define por los siguientes parámetros:

- Alineación obligatoria a vial de la planta baja de la edificación.
- La Planta baja deberá respetar una separación mayor o igual a tres metros en los linderos residenciales.
- Será posible adosar la edificación al lindero dotacional. En caso de que ésta se separe, la distancia tendrá que ser mayor o igual a 3m.
- Posibilidad de ubicar rampas de acceso al sótano y escaleras de emergencia exteriores, en las zonas de separación a linderos.
- La ocupación máxima de la planta baja y de la planta primera será del 80%.



- Puesto que la parcela tiene condición de solar y acceso a las acometidas a través de la Avda. Juan Sebastián Elcano, no será necesario que el Ayuntamiento finalice la urbanización de la continuación de la C/ Abogado Victoriano Frías para la concesión de licencia en el solar resultante.

Se adjunta una volumetría no vinculante que ilustra la propuesta edificatoria.



*Propuesta no vinculante de implantación volumétrica.*

### 3.6 Justificación de los criterios de sostenibilidad

En aplicación de lo establecido en la disposición transitoria tercera del Reglamento de desarrollo de la Ley 7/2021, los instrumentos de ordenación deberán de respetar los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística establecidos en el Título IV de dicho reglamento y, en cuanto a las reservas y estándares dotacionales correspondientes, serán las que resulten de aplicar los criterios del artículo 82 del mismo.

#### **Criterios de sostenibilidad.**

Dado el objeto y alcance de la actuación de mejora urbana, el instrumento que establece la ordenación detallada es congruente con los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística establecidos en los artículos 79 y siguientes del Reglamento.

- Se trata de una actuación de mejora urbana en una parcela de suelo urbano consolidado que **no conlleva aumento de población**. Bien al contrario, se reduce al pasar un uso residencial a comercial.
- Se incorpora el uso comercial de barrio, que contribuye a la **diversificación funcional de la ciudad existente**.

- El **número de plantas asignado a la parcela es congruente** con la de otros edificios del **entorno**, y está dentro de la horquilla de alturas establecida por el planeamiento vigente para la ordenanza Comercial.
- Se creará una **cubierta verde**, que funcionará como cubierta ecológica, que mejorará la biodiversidad, el tratamiento de aguas pluviales y minimizará el impacto visual del edificio. Con ello se disminuye la superficie de calentamiento de la cubierta – reduciendo la zona de albedo –, se genera un filtro ambiental que mejorará la calidad del aire en el entorno, se dispone de nuevas áreas verdes que ocuparan la totalidad de la cubierta no utilizada por los sistemas técnicos, y como mínimo un 80% de la superficie total de las cubiertas (no necesariamente el 80% de cada una de las cubiertas resultantes), se mejora la percepción visual desde las edificaciones del entorno, se contribuye a mejorar la calidad del empleo especializado para el mantenimiento de la cubierta, y se dota de un espacio de descanso agradable a los empleados y empleadas del supermercado, que podrán utilizar la cubierta como zona de descanso.
- El proyecto que se presente deberá incorporar en los espacios de separación a linderos no afectados por el acceso al garaje, escaleras de emergencia exteriores y área de maniobras para la carga y descarga, zonas ajardinadas y soluciones de espacio verde mural.

## 4. MEMORIA DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Formará parte de la Memoria de gestión y ejecución:

1º Memoria de viabilidad económica de la actuación en términos de equidistribución de beneficios y cargas

2º Justificación del cumplimiento de los deberes vinculados a la actuación de mejora urbana en los términos establecidos en el artículo 28 de la Ley y el artículo 49 de este Reglamento, fijando la opción adoptada para su cumplimiento en los supuestos que la Ley contemple su sustitución.

### 4.1 Justificación de los deberes de las actuaciones de mejora urbana

#### a) Reservas dotacionales.

El art. 49 del 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 (RG LISTA) refleja que:

*1. La promoción de las actuaciones de mejora urbana y de reforma interior está sujeta al cumplimiento de los deberes que se establecen en los artículos 28 y 30 de la Ley, conforme a lo previsto en la legislación estatal de suelo.*

*Las entregas de suelo a la Administración en cumplimiento de los citados deberes deberán realizarse libres de cargas y urbanizadas, conforme a lo dispuesto en los instrumentos de ordenación urbanística, pudiendo sustituirse o reducirse conforme a lo dispuesto en los apartados siguientes*

El art. 28 de la LISTA sobre los deberes de las actuaciones de mejora se redacta:

*Son deberes vinculados a las promociones de actuaciones de mejora urbana, de conformidad con la legislación básica estatal, cuando procedan, los siguientes:*

*a) Entregar a la Administración actuante, y con destino al patrimonio público de suelo, la parcela o parcelas libres de cargas, correspondientes al diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico en el ámbito de actuación, si lo hubiera.*

*Esta cesión podrá sustituirse por su equivalente en metálico.*

*b) Entregar a la Administración actuante el suelo calificado para nuevos sistemas generales o locales, a obtener, cuando sean necesarios en los términos establecidos reglamentariamente.*

*Este deber podrá sustituirse, cuando sea imposible físicamente su materialización, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa dentro del área homogénea o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así se prevea reglamentariamente.*

*En ambos casos podrán utilizarse las fórmulas contempladas en la legislación de propiedad horizontal.*

*c) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las edificaciones que deban ser demolidas y garantizar el realojamiento y retorno de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, cuando tengan derecho a ellos, en los términos establecidos en la legislación básica del suelo.*

Los mandatos anteriores deben aplicarse en el marco de las determinaciones específicas establecidas por la Ley y su Reglamento para las actuaciones de mejora urbana. A estos efectos, el artículo 47 del Reglamento desarrolla el objeto y determinaciones de las actuaciones de mejora urbana y en su apartado 3.b) establece literalmente

*b) Serán necesarias nuevas dotaciones públicas cuando así lo determine el instrumento que establezca su ordenación detallada, conforme a las directrices para la intervención en la ciudad existente establecidas en el Plan Básico de Ordenación Municipal y el Plan de Ordenación Urbana y a lo establecido en el artículo 82. Se presumirá que, en un área homogénea, un aumento de la edificabilidad o del número de viviendas o un cambio de uso o tipología no precisa nuevas dotaciones públicas cuando de ello no se derive un aumento de la edificabilidad superior al diez por ciento o un incremento de la población superior al veinte por ciento en su ámbito.*

Respecto de la dotación de Sistemas Generales, el artículo 82 del RG LISTA, en su punto 3 establece que:

*3. En relación con la dotación de sistemas generales de espacios libres y zonas verdes, los instrumentos de ordenación urbanística general deberán, al menos, mantener el estándar existente en el municipio, debiendo, en todo caso, alcanzar una dotación mínima de:*

*a) 5 m<sup>2</sup> por habitante en los municipios de menos de 10.000 habitantes.*

*b) 7 m<sup>2</sup> por habitante en los municipios de entre 10.000 y 100.000 habitantes.*

*c) 10 m<sup>2</sup> por habitante en los municipios de más de 100.000 habitantes.*

*La superficie mínima de dotación de sistema general de espacios libres y zonas verdes podrá reducirse justificadamente en un 50 %, salvo que el instrumento de ordenación territorial disponga otra regulación, en municipios de menos de 5.000 habitantes y en aquellos cuyo término municipal tenga suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial y/o preservado por la ordenación territorial o urbanística en un porcentaje superior al 75 % de su superficie y disponga de características adecuadas para cumplir su función ambiental y de esparcimiento de la población.*

*Los instrumentos de ordenación urbanística detallada establecerán la reserva para sistemas generales de acuerdo con las previsiones que, en su caso, hayan establecido los instrumentos de ordenación urbanística general.*

Mientras en el punto 5 del citado artículo establece, en lo referente a Sistemas locales de actuaciones de transformación en suelo urbano, que:

*1. En los ámbitos de actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano, los instrumentos de ordenación urbanística detallada deberán, en el marco de lo establecido en el Plan de Ordenación Urbana o Plan Básico de Ordenación Municipal, reservar las dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes que se demanden en base al incremento de población o de edificabilidad,*

*teniendo en cuenta el nivel dotacional objetivo de la zona donde se ubica y los deberes que para dichas actuaciones se establecen en el artículo 49. Se presumirá que en una actuación de transformación urbanística en suelo urbano no se precisan nuevas dotaciones públicas, locales o generales, cuando de la nueva ordenación no se derive, en su ámbito, un aumento de la edificabilidad superior al diez por ciento o un incremento de población superior al veinte por ciento.*

A la vista de lo anteriormente expuesto, y considerando que en el presente EO el incremento es del 20.5% aproximadamente (superior al 10%), se procede a calcular el suelo dotacional de cesiones a realizar por el incremento de edificabilidad, con base en los datos facilitados en el informe emitido con fecha 27-07-2023 por los servicios técnicos municipales:

- En cuanto al cálculo de la media dotacional de Equipamientos y Zonas verdes del Suelo Urbano Consolidado en la zona Litoral Este del PGOU ( LE ):

Superficie de Espacios Libres:..... 314.306,72 m<sup>2</sup>s.

Superficie de Equipamientos..... 430.405,28 m<sup>2</sup>s

TOTAL..... 744.712,00 m<sup>2</sup>s.

El índice a aplicar según la proporción de Dotaciones en la ZONA LITORAL ESTE (LE) es de:

$$744.712,00 \text{ m}^2\text{s.} / 2.325.948,3 \text{ m}^2\text{c.} = 0,32 \text{ m}^2\text{s/m}^2\text{c.}$$

En nuestro caso, y considerando el aumento de aprovechamiento de 262,18 m<sup>2</sup>t (justificación en apartado b) Cesiones de Aprovechamientos) obtenemos:

$$0,32 \times 262,18 \text{ m}^2\text{t} = \mathbf{83,9 \text{ m}^2 \text{ de suelo dotacional}}$$

- En cuanto a los sistemas generales (SGs), en el PGOU de Málaga hay un total de Sistemas Generales de:

SGs de Espacios Libres ..... 5.787.592,17 m<sup>2</sup>s.

SGs de Equipamientos ..... 6.202.586,67 m<sup>2</sup>s

TOTAL..... 11.990.178,84 m<sup>2</sup>s.

La superficie construida total de todas las Zonas de Suelo Urbano, a las que se le aplica para cada una de ellas la edificabilidad global establecida en el PGOU, más la de los sectores de suelo urbanizable, es de 86.917.095,42m<sup>2</sup>c.

El índice a aplicar, supone una proporción de Sistemas Generales en la ciudad de:

$$11.990.178,84\text{m}^2\text{s}/86.917.095,42\text{m}^2\text{c} = 0,13795 \text{ m}^2\text{s/m}^2\text{c.}$$

En nuestro caso, y considerando el aumento de aprovechamientos de 262,18 m<sup>2</sup>t, obtenemos:

Dotación de SGs debido al incremento de techo edificable:

$$0,13795 \text{ m}^2\text{s/m}^2\text{c} \times 262,18 \text{ m}^2\text{t} = \mathbf{36,2 \text{ m}^2\text{s de dotación de SG}}$$

El Artículo 49 del RG Lista sobre deberes de la promoción de actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano en su punto 2.b) y c), establece la posibilidad de la sustitución de su valor en metálico, reflejando al efecto que:

2. El deber de entregar el suelo reservado para sistemas generales y locales podrá sustituirse motivadamente en los instrumentos de ordenación urbanística, de forma total o parcial, por otras formas de cumplimiento del deber conforme a lo dispuesto en los apartados siguientes:

...

b) Excepcionalmente, en las actuaciones de mejora urbana, cuando la superficie necesaria para dotaciones públicas no tenga entidad suficiente para cumplir con su finalidad o se justifique que resulta inviable la constitución de un complejo inmobiliario, la entrega del suelo podrá sustituirse por su valor en metálico. La cantidad así obtenida deberá integrarse en el patrimonio público de suelo y destinarse a la obtención de suelo para dotaciones públicas o a la ejecución de estas.

c) En todo caso, deberá asegurarse la identidad del valor económico del suelo que corresponda entregar y de las entregas sustitutivas. El valor de las sustituciones se calculará conforme al régimen de valoraciones de la legislación estatal y requerirá informe favorable de los servicios técnicos municipales en el procedimiento de aprobación del instrumento de ordenación urbanística que las establezca.

Las cesiones calculadas son 83,9 m<sup>2</sup>s para dotaciones locales y 36,2 m<sup>2</sup>s para sistemas generales, resultando un total de 120,10 m<sup>2</sup> de suelo de cesión de dotaciones.

Considerando, tal y como se refleja en el punto 2.3 de la memoria de información de este Estudio de Ordenación, el ajuste de alineaciones conlleva la incorporación al dominio público de parte de la parcela privada incluida en el área homogénea, con una merma de la parcela edificable de 146,87 m<sup>2</sup> que no están previstos en el PGOU ninguna forma de obtención (ni compensación de aprovechamientos ni expropiación) por parte de la administración.

Se considera que dicha merma de la parcela edificable, incluida en el área homogénea, constituye parte de las cesiones dotaciones realizar a la Administración. Aun considerando dicha cuestión la parcela a incorporar en el dominio público viario es superior a las cesiones a realizar en 26,77 m<sup>2</sup> de suelo.

Como ya se indicaba en el punto 2.3 de este documento, la superficie de cesión de vial en Avda. Juan Sebastián Elcano se acondicionará previamente a la ocupación de la edificación como parte de las obras complementarias de urbanización, pues solo se trata del tratamiento superficial de una porción muy reducida de suelo

### **Mitigación de los efectos del cambio climático**

El apartado 8 del artículo 82 del Reglamento de la Ley 7/2021 establece obligaciones genéricas de reservar zonas verdes para todas las actuaciones de transformación urbanística, independientemente de su alcance y contenido, y todo ello con dos posibles objetivos alternativos: contribuir a la mitigación de los efectos del cambio climático, o servir para el esparcimiento de la ciudadanía:

8. Conforme al artículo 61.4 de la ley, los instrumentos que establezcan la ordenación detallada de las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización y de reforma interior, en el marco de las directrices establecidas por los planes generales de

*ordenación municipal, los planes básicos de ordenación municipal o los planes de ordenación urbana, reservarán como mínimo un diez por ciento de la superficie de sus ámbitos para su destino a zonas verdes, con el objeto de mitigar los efectos del cambio climático y de garantizar el esparcimiento de la ciudadanía. Esta superficie podrá formar parte de las reservas dotacionales, tanto públicas como privadas, establecidas en los apartados 3, 5 y 6 de este artículo, y deberá estar dotada de vegetación, presentar una superficie permeable y desarrollar funciones ambientales (ecológicas, mitigación del cambio climático, etc.) además de las propias de su calificación urbanística. Esta superficie podrá modularse por los instrumentos de ordenación urbanística conforme a los siguientes criterios:*

*a) Excepcionalmente, y de forma justificada, la reserva de zonas verdes se podrá reducir hasta el cinco por ciento en los siguientes casos:*

*a.1) Actuaciones de transformación urbanística en los núcleos de población integrados en espacios naturales protegidos o con terrenos forestales que cumplan con las condiciones ambientales exigidas en la Ley y el Reglamento.*

*a.2) Actuaciones de reforma interior integradas en zonas de suelo urbano donde el espacio verde urbano sea superior al veinticinco por ciento de la superficie de la zona.*

*b) La reserva de zonas verdes se podrá aumentar hasta un quince por ciento en actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización cuando la superficie de espacio verde urbano no alcance el veinticinco por ciento de la superficie del suelo urbano.*

*c) Excepcionalmente, y de forma justificada, podrá suprimirse esta reserva en las actuaciones de transformación urbanística de reforma interior en las que las zonas verdes no tengan entidad suficiente, debido a las condiciones de tamaño y forma del ámbito, al grado de consolidación por la edificación o a la incompatibilidad de esta reserva con el cumplimiento de los objetivos específicos de ordenación de la actuación.*

A los efectos de dar respuesta a lo previsto en el artículo 82.8 del Reglamento, se establece como determinación específica para de la ordenación detallada, la implantación de una cubierta ajardinada, que cuenta con un parámetro de ocupación en planta primera del 80% de la superficie no ocupada por instalaciones necesarias para el funcionamiento de la actividad, y con ello contribuir a la mitigación de los efectos del cambio climático.

## **b) Cesiones de Aprovechamientos**

El art. 28 de la LISTA sobre los deberes de las actuaciones de mejora se redacta:

*Son deberes vinculados a las promociones de actuaciones de mejora urbana, de conformidad con la legislación básica estatal, cuando procedan, los siguientes:*

*a) Entregar a la Administración actuante, y con destino al patrimonio público de suelo, la parcela o parcelas libres de cargas, correspondientes al diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico en el ámbito de actuación, si lo hubiera.*

*Esta cesión podrá sustituirse por su equivalente en metálico.*

El incremento del aprovechamiento urbanístico de la actuación es:

Edificabilidad asignada por el PGOU vigente:

- $I_e = 0,83 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$  de uso residencial CJ-2

La parcela objeto del ámbito de actuación neta tiene una superficie de 1.542,22 m<sup>2</sup>, como se justifica en el apartado 2.3 de la memoria de información.

Se obtiene así un techo de  $0,83 \times 1542,22 = 1.280,04 \text{ m}^2\text{t}$  para uso residencial CJ-2

Edificabilidad propuesta en el Estudio de Ordenación:

- $I_e = 1,00 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$  de uso comercial, que aplicado a la misma parcela resultante se obtiene un techo total de  $1,00 \times 1542,22 = 1.542,22 \text{ m}^2\text{t}$  para uso comercial.

El informe emitido por el Departamento de actuaciones urbanísticas, sección de valoraciones, de fecha 29/07/2022 y código de verificación /8NkQkPvDmzbfWTdCyP6pw== en relación a la Valoración del uso Comercial con respecto al Residencial en Avenida Juan Sebastián Elcano nº 171-175, refleja que:

*Relacionando el valor de repercusión de suelo para el uso residencial en la Avenida Juan Sebastián Elcano 171-175 (situado en una zona consolidada de la ciudad con una fuerte demanda de obra nueva) con el valor de repercusión estimado para el uso comercial en la misma ubicación se puede estimar que, para el caso concreto que nos ocupa (exp. PL 12/2022), los valores de repercusión de suelo del uso residencial y del uso comercial obtenidos a la fecha del presente informe se encuentran en un rango de valores equivalentes.*

Así pues, al tener los dos usos un valor coincidente en la misma ubicación, el aumento de aprovechamiento generado por la actuación propuesta es la diferencia de edificabilidades, obteniéndose:

$$1542,22 - 1.280,04 = 262,18 \text{ UA}$$

Como las cesiones a realizar son del 10% del incremento del aprovechamiento urbanístico, se obtiene un parámetro de cesiones:

$$10\% \text{ de } 262,18 = 26,218 \text{ UA}$$

Dado lo reducido del concepto, se propone su sustitución por su equivalente en metálico, estando en lo referente al montante económico a lo que se refleje en informe del servicio de valoraciones de esa Gerencia.

No obstante lo anterior, tal y como se refleja en el punto 2.3 de la memoria de este Estudio de Ordenación, el ajuste de alineaciones conlleva la incorporación al dominio público de parte de la parcela privada que una vez descontadas las cesiones a realizar según el punto 4.1.a) de cálculo de cesión de dotaciones aún queda una superficie de 26,77 m<sup>2</sup> de suelo por incorporar al uso viario, no estando previsto en el PGOU ninguna forma de obtención (ni compensación de aprovechamientos ni expropiación) de dicho suelo por parte de la administración.

Dichos espacios se procederán a acondicionar previamente a la ocupación de la edificación como obras complementarias de urbanización pues solo se trata del tratamiento superficial de una porción muy reducida de suelo



De tal manera se propone que, para la obtención de la Administración de dicha porción de suelo se compense con los aprovechamientos generados por esta.

Así, como la merma de la parcela una vez descontadas las cesiones de dotaciones a realizar es de 26,77 m<sup>2</sup>, que generarían 26,77 UA, se obtiene un saldo a favor del particular de 26,77 - 26,218= 0,552

Dado que las cesiones mínimas por dotaciones son de 120,10 m<sup>2</sup> de suelo y los aprovechamientos de 26,218 UA (equivalentes a 26,218 m<sup>2</sup>s por ser  $le=1 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$ ) se considera que con las cesiones de la superficie de suelo al viario público (en total 146,87 m<sup>2</sup>) quedan cumplidas las cesiones (dotacionales y de aprovechamientos) de la actuación de mejora urbana por su incremento de edificabilidad.

### **c) Indemnizaciones**

No se generan derechos indemnizatorios a los titulares de las edificaciones que deben ser demolidas, ya que la edificación terciaria existente que se procederá a su renovación es titular de la sociedad promotora de la actuación.

### **d) Plazos de ejecución**

Se solicitará licencia de obras para la realización de la edificación de uso comercial en el plazo máximo de dos años desde la aprobación definitiva del presente estudio de ordenación.

## **4.2 Memoria de viabilidad económica**

### **a) consideraciones generales**

Con carácter general, la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano requiere la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad. Así se establece en el apartado quinto del artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, al disponer que:

*“La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos”*

El alcance concreto de la memoria se contiene actualmente en la legislación autonómica dado que las letras a) a d) del citado precepto, que establecían dicho contenido mínimo, fueron anuladas por la Sentencia del Tribunal Constitucional 143/2017, de 14 de diciembre. La actuación de mejora urbana no conlleva la necesidad de reforma de la urbanización.

En lo que a la actuación del presente Estudio de Ordenación compete, los compromisos de la sociedad promotora se limitan a ejecutar la edificación de uso comercial según los parámetros establecidos en el presente estudio de ordenación.

Dado el objeto de la actuación, no es necesario realizar la memoria de sostenibilidad económica referida en el artículo 85.3 del Reglamento, reservada a actuaciones urbanizadoras que pudieran generar impacto las haciendas públicas afectadas y que precisan un análisis comparado entre los costes ocasionados por la implantación y el mantenimiento de los suelos dotacionales públicos, las infraestructuras y servicios técnicos necesarios o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes con relación a los ingresos públicos derivados de la ejecución urbanizadora y edificatoria que las actuaciones proporcionan.

En congruencia con lo anteriormente expuesto, el artículo 92 del Reglamento que desarrolla **los estudios de ordenación** acotan **el alcance de la memoria de viabilidad económica a la evaluación de la equidistribución de cargas y beneficios**.

El artículo 53 del RG LISTA sobre equidistribución y distribución de beneficios y cargas reflejan para las actuaciones de transformación en suelo urbano que:

*2. Las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano se desarrollarán, siempre que sea posible, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas. Cuando no resulte posible, la ejecución se realizará en régimen de justa distribución de beneficios y cargas o, cuando proceda, de distribución de los costes derivados de la ejecución y de los beneficios imputables a la misma, entre todos los afectados.*

Ahora bien, dadas las características y naturaleza de la actuación, pues no se trata de una actuación sistemática y por tanto no está englobada en ninguna área de reparto, no hay aprovechamientos que repartir para realizar compensaciones.

Tampoco hay necesidad, tal y como se justifica en el apartado “4.2 Justificación de los deberes de las actuaciones de mejora urbana” de realizar cesiones de dotaciones al no generar techos residenciales.

La particularidad de la actuación estriba en que nos encontramos ante suelo en situación de urbanizado (formando parte de la ciudad consolidada), y por tanto, podemos considerar que, respecto al planeamiento vigente, los deberes de cesión, urbanización y equidistribución han sido efectivamente realizados, y por tanto, los aprovechamientos reconocidos por el plan se encuentran patrimonializados.

Como hemos visto, se deben satisfacer los aumentos de aprovechamientos generados por la actuación al aumentar la edificabilidad neta

Esto implica que las cargas y gastos que eventualmente pudieran generarse con la propuesta de modificación (salvo los mencionados al 10% del aumento del aprovechamiento) no son susceptibles de ser repercutidas a los propietarios, pues no estamos ante una actuación de rehabilitación, regeneración o renovación urbana en sentido estricto. Por tanto, no habiendo costes económicos (de urbanización o edificación) a soportar por la propiedad del suelo afectado, no se produce afección alguna a la viabilidad económica de su patrimonio, en términos urbanísticos.

En el presente supuesto, dado que se trata de una modificación de un plan en vigor, ha de analizarse si las variaciones que se proponen conllevan cambios que impliquen nuevas cargas susceptibles de influir en la viabilidad económica de las parcelas lucrativas considerada de acuerdo a lo anteriormente expuesto.

El objeto del presente documento es la elaboración del Estudio de Ordenación necesario para llevar a cabo la actuación de mejora urbana del PGOU de Málaga en lo referente a la calificación de las parcelas situadas en Avda. Juan Sebastián el Cano, Nº 171-175, de la barriada de El Palo de la ciudad de Málaga, que pasarán de ser residenciales con CJ-2 a comerciales, con un aumento de edificabilidad de  $0,83 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$  a  $1 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$ , de manera que se pueda implantar un supermercado, generándose un aumento de aprovechamiento como se ha justificado de 262,18 UA. Como las cesiones a realizar son del 10% del incremento del aprovechamiento urbanístico, se obtiene un parámetro de cesiones de 26,218 UA.

Dado lo reducido del concepto, se propone su sustitución por su equivalente en metálico, estando en lo referente al montante económico a lo que se refleje en informe del servicio de valoraciones de esa Gerencia.

No obstante lo anterior, tal y como se refleja en el punto 2.3 de la memoria de este Estudio de Ordenación, el ajuste de alineaciones conlleva la incorporación al dominio público de parte de la parcela privada que una vez descontadas las cesiones a realizar según el punto 4.1.a) de cálculo de cesión de dotaciones aún queda una superficie de  $26,77 \text{ m}^2$  de suelo por incorporar al uso viario, no estando previsto en el PGOU ninguna forma de obtención (ni compensación de aprovechamientos ni expropiación) de dicho suelo por parte de la administración.

Dichos espacios se procederán a acondicionar previamente a la ocupación de la edificación como obras complementarias de urbanización pues solo se trata del tratamiento superficial de una porción muy reducida de suelo

De tal manera se propone que, **para la obtención de la Administración de dicha porción de suelo se compense con los aprovechamientos generados por esta.**

#### **b) Incidencia sobre la propiedad privada de suelo a efectos de costes de urbanización.**

Uno de los objetivos de los estudios de viabilidad económica consiste en analizar, una vez determinado el valor de los solares urbanizados y el coste de producción, si la operación es viable por generar unos solares con valor suficiente para financiar las cargas de urbanización, y retribuir a la propiedad de los terrenos.

En el presente supuesto esta premisa se cumple dado que los propietarios no han de hacer frente a ningún coste de urbanización derivado de la modificación de planeamiento, puesto que se trata de una actuación en suelo urbano consolidado y no se plantea ninguna actividad urbanizadora nueva.

Esto quiere decir que el suelo sigue disfrutando del mismo valor que en la situación de origen, pues no soporta inputs económicos en forma de cargas de urbanización. Por lo tanto, no es precisa una valoración ad hoc del suelo, ya que el valor del suelo sería el mismo en la situación de origen y la resultante tras la modificación.

#### **c). Incidencia sobre la propiedad del suelo de las modificaciones que afectan a parámetros urbanísticos.**

Como se ha expuesto en la documentación justificativa del presente Estudio de Ordenación, y reflejados en la presente memoria, los cambios propuestos se refieren al cambio de uso y

aumento de edificabilidad de la parcela, no impidiéndose que sus propietarios puedan materializar sus derechos en ella.

Los efectos que sobre una concreta morfología constructiva puedan derivarse, se encontrarían sujetos a la dinámica del mercado sin que se prevean alteraciones significativas.

Por lo tanto, no se produce una reducción de edificabilidad por lo que no se da una situación que afecte a la viabilidad económica de su propiedad.

**d). Incidencia sobre los usos del suelo.**

El cambio de usos del suelo es la otra variable que junto a la edificabilidad atribuida, afecta a su mayor o menor rentabilidad y se determina mediante los valores de repercusión del suelo que corresponda a cada uno de los usos atribuidos.

El cambio de uso propuesto es el que ha generado la necesidad de un aumento en la edificabilidad y ello n base a los parámetros de estudio realizados para la promotora por la sociedad explotadora de dichas actividades y que son:

Compra de las fincas 3,250,000 €

Desarrollo del edificio 2,200,000 €

Plazo Arrendamiento/Amortización. 25 años

Importe presumible de ventas. 2,500,000 €

Gastos Explotación 2,270,000 €

Por lo expuesto a lo largo de esta memoria, podemos concluir que el **ESTUDIO DE ORDENACIÓN PARA LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA DEL PGOU DE MÁLAGA EN LAS PARCELAS SITUADAS EN EL Nº 171 - 175 DE LA CALLE JUAN SEBASTIÁN ELCANO. MÁLAGA**, no tiene efectos directos sobre la viabilidad económica de las parcelas afectadas, pues no se generan cargas de urbanización que puedan repercutirse a los propietarios de suelo y se ajusta la edificabilidad al cambio de uso propuesta estableciéndose un periodo de amortización de la actividad de 25 años.

# 5. FICHA URBANÍSTICA

**Área Homogénea**

**Identificación y Localización**

**IDENTIFICACION**

C	MODA	17	<b>ATU-MU-05-LE-1 "El Campu"</b>
Actuación de Transformación Urbanística de <b>Mejora Urbana-Ordenada</b>			

**Ordenación Preceptiva**

Área de Reparto	Sup. con Aprob. (m <sup>2</sup> )	Sup. Máximo Autorizado (m <sup>2</sup> )	Tn. Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	Aprov. Medio U/Ámbito	Densidad Vivienda
ASISTEMÁTICA	1.467,09	1.542,22	1,05	1,05	1,05

**OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES**

- 1.- Cambio de uso de residencial según AD PGOU 2011 con ordenanza CI-2 a Comercial para implementar un supermercado ocupando la cuatro parcelas que conforman el ámbito.
- 2.- El cambio de calificación supone un incremento de la edificabilidad de 0,83 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de residencial con ordenanza CI-2 (1.280,04 m<sup>2</sup>) a 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de Comercial (1.542,22 m<sup>2</sup>) lo que supone 1.542,22 - 1.280,04 = 262,18 m<sup>2</sup> (Por rango de valores de replicación equivalente) 1,05 = 262,22 m<sup>2</sup>
- 3.- Mediante informe del Departamento de Arquitectura e Infraestructuras se indicará la reantr a la que quedará el resto de calle Abogado Victoriano Frías y a la que se dedicará el futuro edificio comercial.
- 4.- Determinaciones: Altura P8 + 1/ Ocupación 80% P8 /Alineación obligatoria a Vialto en P8 hacia Avda. Juan Sebastián Elcano. Resto determinaciones: ver memoria ED.
- 5.- Para dar cumplimiento a los deberes previstos en el artº 28 b) de la LUISA, se permitirá la sustitución en metálico de los 120 m<sup>2</sup> que se deben oeder correspondientes al suelo dotacional por realizar un incremento de la edificabilidad superior al 10% del ámbito (artº 47 RCLUISA (m. DCLJ2025). El incremento supone un 20.3% aprox.
- 6.- Se deberán urbanizar y oeder 146,87 m<sup>2</sup>
- 7.- Como determinación vinculada a la justificación del interés general y la justificación de la viabilidad ambiental y paisajística del art. 4. 26 de la LUISA, se aprueba la obligación de realizar un estudio de impacto ambiental que deberá ser sometido a la Comisión de Evaluación Ambiental de la Comunidad Autónoma de Madrid en el momento de la solicitud de licencia urbanística, así como de efectuar un estudio de calidad ambiental que deberá ser sometido a la Comisión de Evaluación Ambiental de la Comunidad Autónoma de Madrid en el momento de la solicitud de licencia urbanística.

**ORDENACION PRECEPTIVA**

Área de Reparto	Sup. con Aprob. (m <sup>2</sup> )	Sup. Máximo Autorizado (m <sup>2</sup> )	Tn. Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	Aprov. Medio U/Ámbito	Densidad Vivienda
ASISTEMÁTICA	1.467,09	1.542,22	1,05	1,05	1,05

**OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES**

- 1.- Cambio de uso de residencial según AD PGOU 2011 con ordenanza CI-2 a Comercial para implementar un supermercado ocupando la cuatro parcelas que conforman el ámbito.
- 2.- El cambio de calificación supone un incremento de la edificabilidad de 0,83 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de residencial con ordenanza CI-2 (1.280,04 m<sup>2</sup>) a 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de Comercial (1.542,22 m<sup>2</sup>) lo que supone 1.542,22 - 1.280,04 = 262,18 m<sup>2</sup> (Por rango de valores de replicación equivalente) 1,05 = 262,22 m<sup>2</sup>
- 3.- Mediante informe del Departamento de Arquitectura e Infraestructuras se indicará la reantr a la que quedará el resto de calle Abogado Victoriano Frías y a la que se dedicará el futuro edificio comercial.
- 4.- Determinaciones: Altura P8 + 1/ Ocupación 80% P8 /Alineación obligatoria a Vialto en P8 hacia Avda. Juan Sebastián Elcano. Resto determinaciones: ver memoria ED.
- 5.- Para dar cumplimiento a los deberes previstos en el artº 28 b) de la LUISA, se permitirá la sustitución en metálico de los 120 m<sup>2</sup> que se deben oeder correspondientes al suelo dotacional por realizar un incremento de la edificabilidad superior al 10% del ámbito (artº 47 RCLUISA (m. DCLJ2025). El incremento supone un 20.3% aprox.
- 6.- Se deberán urbanizar y oeder 146,87 m<sup>2</sup>
- 7.- Como determinación vinculada a la justificación del interés general y la justificación de la viabilidad ambiental y paisajística del art. 4. 26 de la LUISA, se aprueba la obligación de realizar un estudio de impacto ambiental que deberá ser sometido a la Comisión de Evaluación Ambiental de la Comunidad Autónoma de Madrid en el momento de la solicitud de licencia urbanística, así como de efectuar un estudio de calidad ambiental que deberá ser sometido a la Comisión de Evaluación Ambiental de la Comunidad Autónoma de Madrid en el momento de la solicitud de licencia urbanística.

**CRITERIOS NO VINCULANTES**

Uso	Sup. de Suelo Afectable (m <sup>2</sup> )	Superficie de Techo Edificable (m <sup>2</sup> )	OP Residual (m <sup>2</sup> )	Aprov. Objetivo (UAS)	Número de Viviendas	Altura Máxima Nº de Plantas	Tipología de Referencia
RESIDENCIAL LIBRE (PGOU 2011)	1.200	1.200	1.200	1.542,22	8+1	CI-2	
RESIDENCIAL LIBRE (INCREMENTO)							
<b>COMERCIAL</b>							
		1.542,22					
<b>TOTALES</b>		1.542,22					
Aprovechamiento del suelo (UAS)							
Espacios Libres							
m <sup>2</sup>							
Educativo							
% Suelo Total							
Social-Deportivo							
% Suelo Total							
Dotaciones							
Totales							
10% Coef. Incremento Aprovechamiento - UAS							
Máximo							
Dotaciones							
m <sup>2</sup> de dotación/100m <sup>2</sup> de terreno							

**OTRAS DETERMINACIONES**

**CONDICIONES DE PROGRAMACION**

**CARGAS COMPLEMENTARIAS**

**CONDICIONES DE GESTION Y AFECTACIONES**

CONDICIONES PARA LA ORDENACION: AFECTACIONES PRINCIPALES	
DESARROLLO Y GESTION	CARRETERAS: ---
INSTRUMENTO DE DESARROLLO: NI RGOU (m. P. O. E. art. 24-27-49 LUISA)	AERONAUTICA: ---
UNIDAD DE EJECUCION: ASISTEMÁTICA	COSTAS: ---
EJECUCION:	PARQUE: ---
	AMBIENTAL: ---

Se adjunta ficha de la actuación en el Anexo VI

## **6. ORDENANZAS**

De conformidad con los parámetros básicos de la ordenación detallada, desarrollados en el apartado 3.4 Ordenación detallada del ámbito de la actuación de mejora urbana de la Memoria de Ordenación, las ordenanzas urbanísticas de aplicación en el ámbito del Estudio de Ordenación son las siguientes:

### **Artículo 1. Remisión**

Para lo no reflejado en el presente documento, le serán de aplicación tanto las condiciones generales establecidas del PGOU de Málaga como la normativa urbanística para los Suelos Urbanos de uso comercial.

### **Artículo.2. Definición y objetivos.**

Comprende esta calificación la parcela resultante del Presente estudio de Ordenación.

Es objetivo de esta Ordenanza reconocer y mantener la vinculación del uso comercial a esas parcelas del Suelo Urbano, situadas en zonas densificadas, en las que cabe concebir el comercio como un equipamiento a nivel de barrio o ciudad.

### **Artículo.3. Condiciones particulares de ordenación y edificación.**

Regirán las siguientes condiciones:

3.1. Parcela mínima: 400 m<sup>2</sup>

3.2. Edificabilidad: 1 m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s

3.3. Altura Máxima: PB +1 y 8,5 metros.

Conforme a lo que establece la Disposición Adicional Segunda del referido Real Decreto, la remisión al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana de los instrumentos de ordenación que incluyan dentro de su ámbito la zona de servicio aeroportuario o espacios sujetos a servidumbres aeronáuticas o acústicas establecidas o a establecer en virtud de la Ley de Navegación Aérea, debe realizarse antes de la Aprobación Inicial, estableciéndose un plazo de seis meses a contar desde la recepción de la documentación requerida para su emisión. Transcurrido el plazo previsto sin que se haya emitido informe de la Dirección General de Aviación Civil, se entenderá que reviste carácter de disconforme.

Sobre la altura máxima se podrán situar castilletes y elementos técnicos necesarios para el funcionamiento de la actividad conforme se establece en la normativa general del PGOU.

3.4.- Rasante

La altura del total de la edificación se contará desde la rasante de la Avenida de Juan Sebastián Elcano.

### 3.5. Separación a Linderos sobre rasante

- A vial:

Por Calle Juan Sebastián el Cano: Alineación obligatoria (0m) en PB y sin alineación obligatoria en planta 1ª

Por Calle Abogado Victoriano Frías: Alineación obligatoria (0m) en Planta Baja y sin alineación obligatoria en planta 1ª

- Privados:

Residencial:

Mínimo 3 metros. Se permitirá la localización de rampas de acceso al garaje y escaleras de emergencia exteriores.

Dotacional:

Se permitirá el adosamiento de la edificación a la medianera del edificio de dotaciones situado en el lindero este, en planta baja. En caso de separarse, la separación mínima será de 3m. En planta primera, la separación al lindero será de 3m.

### 3.5. Ocupación máxima:

- Planta Sótano: 100%
- Plantas Baja y primera: 80%.

## **Artículo 4. Condiciones de uso.**

### 4.1. Uso pormenorizado:

Comercial.

### 4.2. Usos compatibles:

Terciario, cumpliendo las condiciones de los Capítulos 3º y 4º del Título VI del PGOU, equipamiento comunitario (excepto cementerios, tanatorios y crematorios), y aparcamientos,

### 4.3 Usos alternativos:

Equipamiento comunitario cumpliendo las condiciones del artículo 6.5.1 del Título VI (excepto cementerios, tanatorios y crematorios).

## **Artículo 5. Condiciones suplementarias.**

5.1. Se deberá prever en el interior de la parcela, como mínimo una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> de techo comercial.

5.2. Se creará una cubierta verde, que funcionará como cubierta ecológica, que mejorará la biodiversidad, el tratamiento de aguas pluviales y minimizará el impacto visual del edificio. Con ello se disminuye la superficie de calentamiento de la cubierta – reduciendo la zona de albedo –, se genera un filtro ambiental que mejorará la calidad del aire en el entorno, se dispone de nuevas áreas verdes que ocuparan la totalidad de la cubierta no utilizada por los sistemas técnicos, y

como mínimo un 80% de la superficie total de las cubiertas (no necesariamente el 80% de cada una de las cubiertas resultantes), se mejora la percepción visual desde las edificaciones del entorno, se contribuye a mejorar la calidad del empleo especializado para el mantenimiento de la cubierta, y se dota de un espacio de descanso agradable a los empleados y empleadas del supermercado, que podrán utilizar la cubierta como zona de descanso.

5.3.- El proyecto que se presente deberá incorporar zonas ajardinadas y soluciones de espacio verde mural en los espacios de separación a linderos, siempre que estas zonas no estén afectadas por el acceso al garaje, escaleras de emergencia exteriores y áreas de maniobras para la carga y descarga.



## 7. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

En aplicación de lo previsto en el artículo 62 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y en el artículo 85.1 del Reglamento que la desarrolla, los instrumentos de ordenación urbanística deben incorporar una memoria de participación e información pública, que contendrá las medidas y actuaciones realizadas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de estas y de la información pública.

Con respecto a la **participación pública** indicar que se han acometido las siguientes actuaciones en relación al avance aprobado el 24 de febrero de 2023 por la Junta de Gobierno Local:

A tenor de lo previsto en el artículo 77º de la LISTA y 100º del Reglamento General, **publicar en el portal web de esta Gerencia** el documento de Avance aprobado durante un periodo de **treinta días**, al objeto de que tanto la ciudadanía como el resto de potenciales interesados en participar en el proceso de elaboración del instrumento de ordenación, puedan manifestar su opinión acerca la documentación estará también a disposición del público durante el citado plazo, en el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de esta Gerencia Municipal de Urbanismo.

**También se ha dado traslado** del acuerdo, con copia del documento **a los órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos** afectados y a aquellos otros con relevancia o incidencia territorial, a fin de propiciar la adecuada coordinación administrativa y participación pública para que, si lo estiman pertinente, examinen el expediente y formulen sugerencias o, en su caso, planteen otras alternativas al planeamiento propuesto:

- Colegios profesionales con competencia en materia urbanística que se entiende que son:
  - el Colegio Oficial de Peritos e Ingenieros Técnicos Industriales,
  - el Colegio Oficial de Ingenieros de Caminos,
  - el Colegio Oficial de Arquitectos Técnicos,
  - el Colegio Oficial de Arquitectos,
  - el Colegio Oficial de Abogados,
  - el Colegio Oficial de Ingenieros Industriales,
  - el Colegio Oficial de Ingenieros de Telecomunicaciones de Andalucía Oriental y Melilla
  - el Colegio Oficial de Economistas.
- Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.
- Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Mencionar en este sentido que estas remisiones a los organismos competentes en Carreteras y Servidumbres Aeronáuticas se hacen en el contexto de las comunicaciones previas a la aprobación inicial de los planeamientos sin embargo se recabarán los pertinentes informes sectoriales en el contexto del trámite de información al público tras la AI.

Finalmente indicar con respecto a los procesos de participación realizados hasta el momento que la aprobación del Avance del Estudio de Ordenación que nos ocupa ha estado expuesta al público

en el tablón de anuncios electrónico de este Excmo. Ayuntamiento del 07 de marzo de 2023 al 19 de abril de 2023, ambos inclusive, sin que hayan tenido alegación alguna.

A los efectos de facilitar la comprensión de la ordenación propuesta y facilitar la participación y consulta por la ciudadanía en el documento de Estudio de Ordenación, forma parte de la documentación un Resumen Ejecutivo que contendrá:

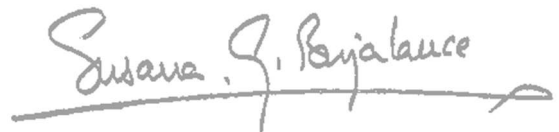
- La delimitación de los ámbitos afectados por la nueva ordenación, plano de su situación y alcance de dicha alteración.

Durante el período de exposición a información pública se preparará la documentación en soporte papel y digital que se requiera por la administración actuante para fomentar la participación y el acceso a la información.

La memoria de participación debe ser acorde a la naturaleza y alcance del instrumento, y su contenido final se nutre del propio proceso participativo, por lo que el documento que se apruebe definitivamente debe incorporar:

- Resultado de los procesos participativos.
- Incidencia de los procesos participativos en la propuesta final de ordenación.

En Málaga, abril de 2024



Susana García Bujalance **arquitecta**



## **8. ANEXOS**

Anexo I.- Justificación innecesariedad de evaluación de impacto en la salud.

Anexo II.- Resolución de la delegación territorial de la Consejería de Sostenibilidad, Medioambiente, y Economía Azul relativa a la innecesariedad de Evaluación ambiental estratégica.

Anexo III.- Informe de alineaciones de la Administración

Anexo IV.- Servidumbres aeronáuticas

Anexo V.- Acreditación de la propiedad

Anexo VI.- Ficha de la actuación

## **9. PLANOS**

### **Información**

INF.01 – Situación

INF.02 – CALIFICACIÓN, USOS Y SISTEMAS ACTUAL

INF.03 – ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

INF.04 – PLANO CATASTRAL

INF.05 – PLANO TOPOGRÁFICO

INF.06 -- ALINEACIONES

### **Ordenación**

ORD.01 – CALIFICACIÓN, USOS Y SISTEMAS PROPUESTOS

ORD.02 -- DELIMITACIÓN DEL ÁREA HOMOGÉNEA. PARCELA NETA Y CESIONES

ORD.03 – Área de movimiento de la edificación

ORD.03.1 – Planta Baja

ORD.03.2 – Planta Primera

ORD.03.3 – Planta Sótano

ORD.03.4 – Alzado y Sección