

# 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.

PROMOTOR: DEPRAC INVESTMENTS 2006 S.L



## RESUMEN EJECUTIVO

[www.laboratorio-urbanismo.com](http://www.laboratorio-urbanismo.com)  
C/ Comedias 9, oficina 6-2. 29008. Málaga



## Contenido

1.	INTRODUCCIÓN.....	3
2.	MEMORIA INFORMATIVA.....	4
3.	MEMORIA DE ORDENACIÓN.....	10
4.	MEMORIA DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN.....	14
5.	FICHA URBANÍSTICA.....	21
6.	ORDENANZAS.....	22
7.	MEMORIA DE PARTICIPACIÓN.....	25

## **1. INTRODUCCIÓN**

El objeto del presente documento es la elaboración del Avance 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  $0,83 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$  a  $1 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ , de manera que se pueda implantar un supermercado.

## 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

## 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.

### **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 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.



## 2.5 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

## 2.6 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 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 1m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>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.

### **3.3 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:

- ↪  $le = 1 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$
- ↪ 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 Min 3 metros	≥3 m 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.

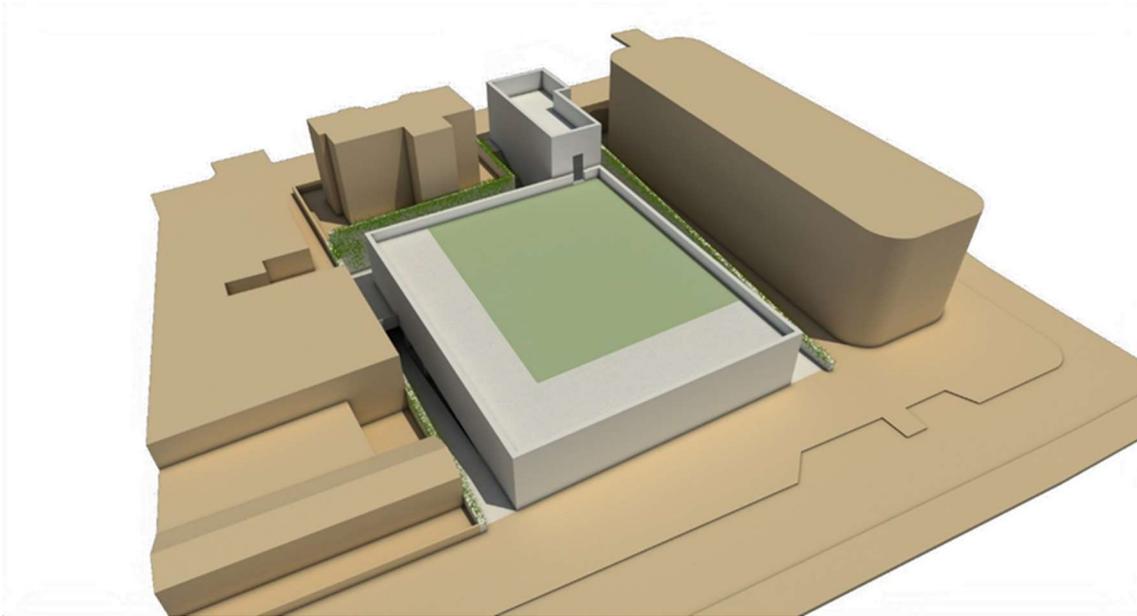
En el caso del lindero al equipamiento dotacional, la edificación podrá adosarse al lindero del equipamiento, en la planta baja. En caso de separarse, la separación mínima será de tres metros. En planta primera, la separación al lindero dotacional será mayor o igual a tres metros.

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.*

### **3.4 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, en las zonas no afectadas 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.

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:

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

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:

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

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:

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

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.

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.

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

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% y con ello contribuir a la mitigación de los efectos del cambio climático.

## **b) Cesiones de Aprovechamientos**

Se atenderá al art. 28 de la LISTA sobre los deberes de las actuaciones de mejora.

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  $1,00 \times 1542,22 = 1542,22 \text{ m}^2\text{t}$  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 una 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 del 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 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>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 renovación 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.

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.

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.

En el apartado "4.1 Justificación de los deberes de las actuaciones de mejora urbana" justifica y calcula las cesiones de aprovechamiento y dotaciones a realizar

El objeto del presente documento es la elaboración del Avance 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 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, 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 una parámetro de cesiones de 26,218 UA

Las unidades de aprovechamiento deberán ser valoradas por los servicios municipales, si bien, se puede adelantar que dada la pequeña magnitud de las mismas se puede considerar como no relevantes en relación a la viabilidad económica de la actuación.

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 se 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 €

# 5. FICHA URBANÍSTICA

**SUELO URBANO**

Área Homogénea

**IDENTIFICACION**

BOZGO C HOJA 17

ATU-NU-OLE-1 "Elcano"

Actuación de Transformación Urbanística de Mejora Urbana-Ordenada

**ORDENACION PRECEPTIVA**

Alto de Reparto ASISTEMÁTICA	Superficie (m2)	Sup. con Apro. (m2)	Suelo Público Acedido (m2)	In. Edificabilidad (m2/m2)	Aprov. Medio U/Alts	Densidad Vivi/ha
Comercial	1.487,09	1.487,09				

**OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCLANTES**

- 1.- Cambio de uso de Residencial según AD PGOU 2011 con ordenanza CI-2 a Comercial para implementar un supermercado ocupado los 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 UA (por rango de valores de representación equivalentes) [0% = 262,22 m<sup>2</sup>].
- 3.- Mediante informe del Departamento de Arquitectura e Infraestructuras se indicará el rasante a la que quedará el viario de calle Abogado Victoriano Frías y a la que se educará el futuro edificio comercial.
- 4.- Determinaciones: Altura P8 + 1/ Ocupación 80% P8 / Alineación obligatoria a Marío en P8 hacia Avda. Juan Sebastián Elcano. Resto determinaciones: ver memoria EO.
- 5.- Para dar cumplimiento a los deberes previstos en el artº 28 b) de la LISTA, se permitirá la sustitución en métrico de los 120 m<sup>2</sup> que se deben ceder correspondientes al suelo dotacional por realizarse un incremento de la edificabilidad superior al 10% del ámbito (artº 4º RG LISTA (RDJ/2024)). El incremento supone un 20,5% aprox.
- 6.- Se deberán urbanizar y ceder 146,87 m<sup>2</sup>.
- 7.- Como determinación vinculada a la justificación de interés general y la justificación de la viabilidad ambiental y paisajística del art. 4.26 de la LISTA, se aprueba la obligación de implementar en la cubierta del edificio una cubierta ajardinada que mima la imagen de cubierta comercial (véase las fotografías situadas en el entorno y en especial en la zona norte de la parcela), así como el efecto de color que este tipo de cubiertas tendrá en la parcela.

**ORDENACION PORMENTORIZADA**

**CRITERIOS NO VINCULANTES**

Uso	Sup. de Suelo Edificable (m2)	Superficie de Techo Edificable (m2)	CP Relativos	Aprov. Objeto (UAS)	Número de Viviendas	Altura Máxima N.º de Plantas	Tipología de Referencia
RESIDENCIAL LIBRE (PGOU 2011)			1,00				
RESIDENCIAL LIBRE (INCREMENTO)		1.542,22	1,00	1.542,22		B+1	CI - 2
<b>COMERCIAL</b>							
<b>TOTALES:</b>		1.542,22		1.542,22			
Apropiamiento sub-jurídico							
Espacios Libres Educativo							
% Suelo Total							
% Suelo Total							
Dotaciones Sociales/Deportivo							
Dotaciones Totales							
10% Ceder Incremento Aprometamiento - UAS							
Varío						146,87 m <sup>2</sup>	36,22
m <sup>2</sup> de dotación/100m <sup>2</sup> residencial							9,52%

**OTRAS DETERMINACIONES**

**CONDICIONES DE PROGRAMACION**

**CARGAS COMPLEMENTARIAS**

**CONDICIONES DE GESTION Y AFECTACIONES**

DESARROLLO Y GESTION	CONDICIONES PARA LA ORDENACION: AFECTACIONES PRINCIPALES
INSTRUMENTO DE DESARROLLO: HE PGOU (módulo de art. 24-27-69 LISTA)	CARRIBAS: AERONAUTICA: ---
UNIDAD DE EJECUCION: ASISTEMÁTICA	COSTAS: ---
EJECUCION:	IMPACTO AMBIENTAL: ---
	Apro. CI por de. Areas Arroyo Jardines ---

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 Panta 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 m2 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

Será de aplicación 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.

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:

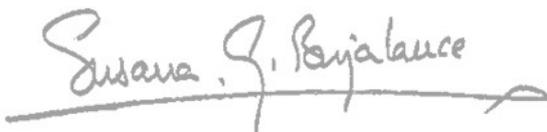
A tenor de lo previsto en el artículo 77º de la LISTA y 100º del Reglamento General, publicar en el portal web de esta Gerencia el documento de Avance aprobado durante un periodo de treinta días, al objeto de que tanto la ciudadanía como el resto de potenciales interesados en participar en el proceso 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.

Los procesos de participación realizados hasta el momento han 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.

En Málaga, abril de 2024



Susana García Bujalance **arquitecta**

