


AVANCE URBANÍSTICO DEL 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.



www.laboratorio-urbanismo.com  
C/ Comedias 9, oficina 6-2. 29008. Málaga



Código Seguro De Verificación	6/XFFTjgV0gKqJ6kZpq/tA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	02/03/2023 09:40:02
Observaciones		Página	1/19
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/6/XFFTjgV0gKqJ6kZpq/tA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/6/XFFTjgV0gKqJ6kZpq/tA==</a>		



## ÍNDICE

1.	PROMOTOR .....	3
2.	ANTECEDENTES EN LA TRAMITACIÓN .....	3
3.	ÁMBITO DE ACTUACIÓN .....	4
4.	MARCO LEGISLATIVO .....	5
5.	OBJETO Y ALCANCE DEL AVANCE.....	5
6.	PRINCIPALES AFECCIONES TERRITORIALES, AMBIENTALES Y SECTORIALES .....	8
6.1.	AFECCIONES TERRITORIALES Y URBANÍSTICAS .....	8
6.2.	AFECCIONES AMBIENTALES Y SECTORIALES .....	13
7.	JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA .....	13
8.	CRITERIOS PARA LA DEFINICIÓN DE ALTERNATIVAS.....	13
9.	ALTERNATIVAS PROPUESTAS .....	14
8.1.	ALTERNATIVA 0.....	14
8.2.	ALTERNATIVA 1.....	15
9.3.	ALTERNATIVA 2.....	17
10.	CRITERIOS PARA LA SELECCIÓN DE ALTERNATIVAS .....	18
11.	SELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA MÁS VIABLE.....	18

<b>Código Seguro De Verificación</b>	6/XFFTjgV0gKqJ6kZpq/tA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	02/03/2023 09:40:02
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	2/19
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/6/XFFTjgV0gKqJ6kZpq/tA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/6/XFFTjgV0gKqJ6kZpq/tA==</a>		



## 1. PROMOTOR

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., arquitecta

Colaboradores:

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

## 2. ANTECEDENTES EN LA TRAMITACIÓN


En cumplimiento del procedimiento establecido en la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA), el promotor de la presente iniciativa presentó por Registro en el Ayuntamiento de Málaga, con fecha 22/03/2022 y número de Registro REGAGE22e00008482628, la siguiente documentación con objeto de iniciar el procedimiento ambiental:

1. Borrador del Plan
2. Anexo de Cartografía
3. Documento Ambiental Estratégico
4. Estudio de Movilidad
5. Estudio Acústico
6. Estudio de Impacto en la Salud

Así mismo, con fecha 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, la siguiente documentación para su admisión a trámite:

1. Borrador del Plan
2. Anexo de Cartografía
3. Documento Ambiental Estratégico
4. Estudio Acústico

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

<b>Código Seguro De Verificación</b>	6/XFFTjgV0gKqJ6kZpq/tA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	02/03/2023 09:40:02	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	3/19	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/6/XFFTjgV0gKqJ6kZpq/tA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/6/XFFTjgV0gKqJ6kZpq/tA==</a>			

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.

En el informe municipal se determina también que se presente un documento de Avance al objeto de iniciar los trámites de aprobación del Avance de Planeamiento, remisión a la consejería de medioambiente para la tramitación de la Evaluación Ambiental Estratégica y publicar en la web municipal la aprobación del Avance del instrumento de planeamiento a modo de consulta pública, al objeto de recabar las aportaciones de la ciudadanía.

El presente documento de Avance tiene por objeto dar cumplimiento a este requerimiento.

### 3. ÁMBITO DE ACTUACIÓN


El presente Avance tiene por objeto la actuación de mejora urbana destinada al cambio de uso residencial a comercial de las parcelas situadas en Avda. Juan Sebastián el Cano, Nº 171-175, de la barriada de El Palo de la ciudad de Málaga.



*Parcelas aportadas.*

Las parcelas catastrales afectadas, son las siguientes:

- Parcela 1: 8351138UF7685S
- Parcela 2: 8351107UF7685S
- Parcela 3: 8351108UF7685S
- Parcela 4: 8351109UF7685S

<b>Código Seguro De Verificación</b>	6/XFFTjgV0gKqJ6kZpq/tA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	02/03/2023 09:40:02	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	4/19	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/6/XFFTjgV0gKqJ6kZpq/tA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/6/XFFTjgV0gKqJ6kZpq/tA==</a>			

#### 4. MARCO LEGISLATIVO

El marco legislativo de carácter urbanístico en el que se encuadra la presente actuación de mejora urbana es la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre.

#### 5. OBJETO Y ALCANCE DEL AVANCE

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 antes referidas, que pasarán de ser residenciales 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.

Para alcanzar este objetivo, se deberá realizar una actuación de transformación urbanística según el artículo 24.1.a) de la LISTA, según el cual:

*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*

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 conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización.*
- 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 viviendas, 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 el 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*

Código Seguro De Verificación	6/XFFTjgV0gKqJ6kZpq/tA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	02/03/2023 09:40:02
Observaciones		Página	5/19
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/6/XFFTjgV0gKqJ6kZpq/tA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/6/XFFTjgV0gKqJ6kZpq/tA==</a>		



*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 prevean reglamentariamente.*

*En ambos casos podrán utilizarse 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 derechos 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.

Sin embargo, en la Disposición Transitoria 3ª de la citada Ley, 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.*

*(...)*

*4. En suelo urbano y en suelo no urbanizable, las modificaciones de los instrumentos de planeamiento vigentes, que no comporten actuaciones de transformación urbanística, deberán ajustarse a las disposiciones establecidas en la Ley y en el Reglamento para las innovaciones de los instrumentos de ordenación urbanística.*

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

Sin embargo, en virtud del artículo 77 de la LISTA, será necesario tramitar un Avance de Planeamiento y una consulta pública

*Artículo 77. Avance y consulta pública.*

<b>Código Seguro De Verificación</b>	6/XXFTjgV0gKqJ6kZpq/tA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	02/03/2023 09:40:02
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	6/19
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/6/XXFTjgV0gKqJ6kZpq/tA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/6/XXFTjgV0gKqJ6kZpq/tA==</a>		



1. La Administración competente para la tramitación elaborará un Avance del instrumento de ordenación urbanística en el que se describa y justifique el objeto, ámbito de actuación, principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas razonables, técnicas y ambientalmente viables.

El Avance será preceptivo en los instrumentos de ordenación urbanística general y en los restantes instrumentos, cuando éstos deban someterse a evaluación ambiental estratégica.

En este caso, el Avance tendrá la consideración de borrador del plan a los efectos del procedimiento ambiental correspondiente y se someterá a consulta pública, conforme a lo dispuesto en el apartado siguiente.

2. La Administración promoverá, a través de su portal web, una consulta pública con carácter previo a la elaboración del instrumento de ordenación urbanística, en la que se recabará la opinión de la ciudadanía y del resto de potenciales interesados en participar en el proceso de elaboración, acerca de los problemas que se pretenden solucionar, la necesidad y oportunidad de tramitar el instrumento y los objetivos y alternativas propuestos para el mismo.

La consulta pública será necesaria para los instrumentos de ordenación urbanística en los que sea preceptiva la elaboración de un Avance y potestativa en los restantes instrumentos.

Durante el trámite de consulta se publicarán en el portal web los documentos que se estimen necesarios para dar a conocer la iniciativa y para promover la participación. Esta obligación se considerará cumplida mediante la publicación del Avance en los supuestos en los que resulta preceptiva su elaboración.

Así, el presente Avance refleja la propuesta de una actuación de mejora urbana de un conjunto de parcelas de suelo urbano, cuyo objeto es el cambio de uso o tipología, así como el aumento de edificabilidad y también el de aprovechamiento urbanístico<sup>1</sup>, pero no implica aumento del número de viviendas ni necesidad de reforma o renovación de la urbanización.

El contenido del Avance del Plan, tal y como define el artículo 101 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, debe describir y justificar el objeto, ámbito de actuación, principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, así como los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.

Según el apartado segundo del mismo artículo, el Avance será preceptivo en los instrumentos de ordenación urbanística general y en los restantes instrumentos, cuando éstos deban someterse a evaluación ambiental estratégica, como es el caso que nos ocupa.

<sup>1</sup> Se considera que existe aumento de aprovechamiento por aplicación del informe del Servicio de Valoraciones del Departamento de Actuaciones Urbanísticas de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Málaga de fecha 29/07/2022, según el cual, “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, con un aumento de edificabilidad, se dará un aumento de aprovechamiento.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	6/XFFTjgV0gKqJ6kZpq/tA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	02/03/2023 09:40:02
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	7/19
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/6/XFFTjgV0gKqJ6kZpq/tA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/6/XFFTjgV0gKqJ6kZpq/tA==</a>		



La Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA), establece en el artículo 40.4.b, recientemente modificado mediante la Disposición final quinta de la LISTA, lo siguiente:

4. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada:

b) Los planes de reforma interior y los estudios de ordenación, así como sus modificaciones y revisiones.

En estos casos el Avance tendrá consideración de borrador de plan a los efectos del procedimiento ambiental.

A los efectos del presente Avance, se considera el cumplimiento de estos deberes, en la forma que reglamentariamente se determine, y se posterga la definición del Estudio de Ordenación al momento en que el órgano competente en materia de medio ambiente determine la viabilidad del Documento Inicial Estratégico que ya se presentó junto al borrador de Estudio de Ordenación.

## 6. PRINCIPALES AFECCIONES TERRITORIALES, AMBIENTALES Y SECTORIALES

Dentro del marco legislativo actual, se opta por agrupar las afecciones territoriales a efectos de su estudio en dos grandes bloques:

- Afecciones derivadas del planeamiento urbanístico y territorial
- Afecciones ambientales y sectoriales

Las afecciones ambientales serían aquellas derivadas de la actuación humana sobre el medio ambiente y las sectoriales las propias con incidencia legislativa en el urbanismo y ordenación del territorio.


Existe pues una interrelación causada por la actuación conjunta de las afecciones mencionadas que complejiza el deslinde para su encuadre conceptual, por lo que se considera pertinente en el presente apartado y dado que el objeto del mismo es valorar las consecuencias, establecer una relación detallada que justifique su no incidencia en aquellas afecciones probables.

### 6.1. AFECCIONES TERRITORIALES Y URBANÍSTICAS.

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

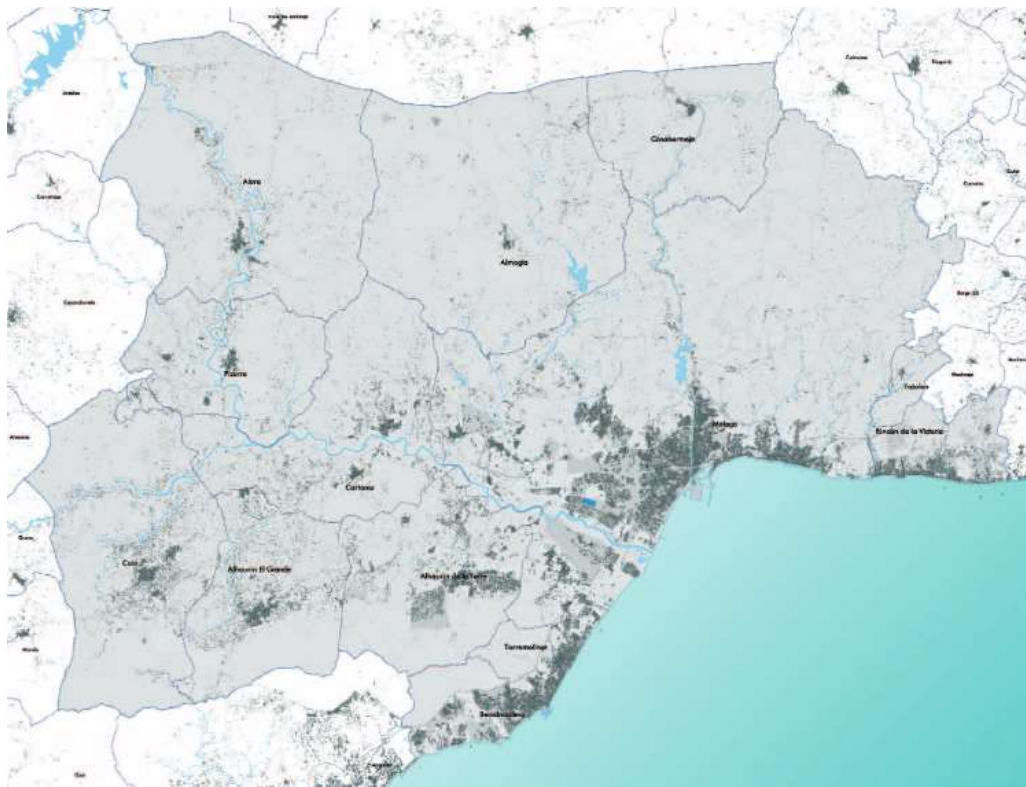
Este Plan aprobado por Acuerdo-Decreto de 21 de julio de 2009, se asienta en un ámbito territorial 1.329,9 km<sup>2</sup> que acoge permanentemente a más de 800.000 personas y abarca trece municipios: Alhaurín de la Torre, Alhaurín el Grande, Almojía, Álora, Benalmádena, Cártama, Casabermeja, Coín, Málaga, 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

<b>Código Seguro De Verificación</b>	6/XFFTjgV0gKqJ6kZpq/tA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	02/03/2023 09:40:02	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	8/19	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/6/XFFTjgV0gKqJ6kZpq/tA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/6/XFFTjgV0gKqJ6kZpq/tA==</a>			




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 POTAUM*

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

<b>Código Seguro De Verificación</b>	6/XFFTjgV0gKqJ6kZpq/tA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	02/03/2023 09:40:02	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	9/19	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/6/XFFTjgV0gKqJ6kZpq/tA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/6/XFFTjgV0gKqJ6kZpq/tA==</a>			

- 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 y mejora del paisaje, los recursos naturales y el patrimonio histórico y cultural, y para la preservación de los riesgos.

Por tanto, quedan fuera del alcance del POTAUUM 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 estos aspectos generales, no se considera ninguna afección relativa a este Plan de Ordenación Territorial.


#### 6.1.2. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MÁLAGA (PGOU)

El PGOU de Málaga aprobado definitivamente el 21 de enero de 2011, clasifica y categoriza los terrenos objeto de este borrador 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 m<sup>2</sup>
- Altura máxima: PB+3
- Ocupación máxima: 40%
- Separación a lindero público:
  - PB+1: 3m
  - PB+2: 3m
- Separación a lindero privado: ½ 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.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	6/XFFTjgV0gKqJ6kZpq/tA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	02/03/2023 09:40:02	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	10/19	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/6/XFFTjgV0gKqJ6kZpq/tA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/6/XFFTjgV0gKqJ6kZpq/tA==</a>			

Sobre tres de las parcelas catastrales denominadas 1,2 y 3 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 es 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

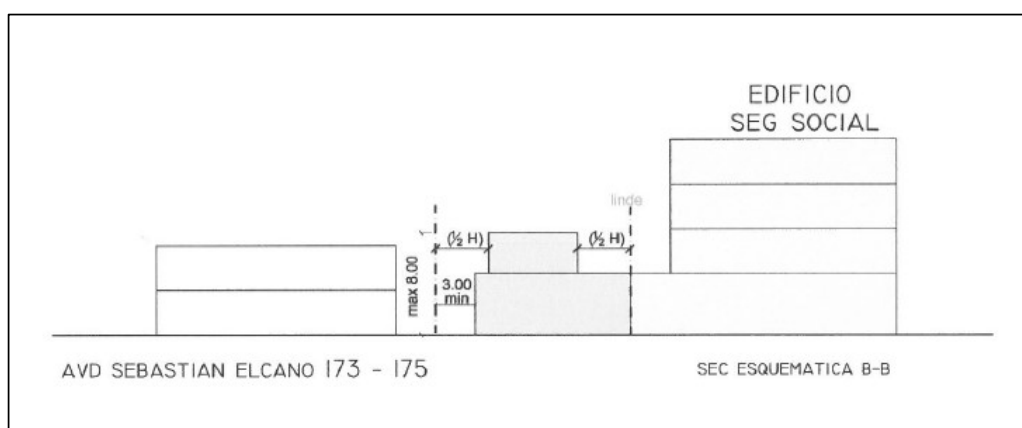


Imagen del resultado de la ordenación del Estudio de Detalle, en alzado

<b>Código Seguro De Verificación</b>	6/XFFTjgV0gKqJ6kZpq/tA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	02/03/2023 09:40:02
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	11/19
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/6/XFFTjgV0gKqJ6kZpq/tA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/6/XFFTjgV0gKqJ6kZpq/tA==</a>		



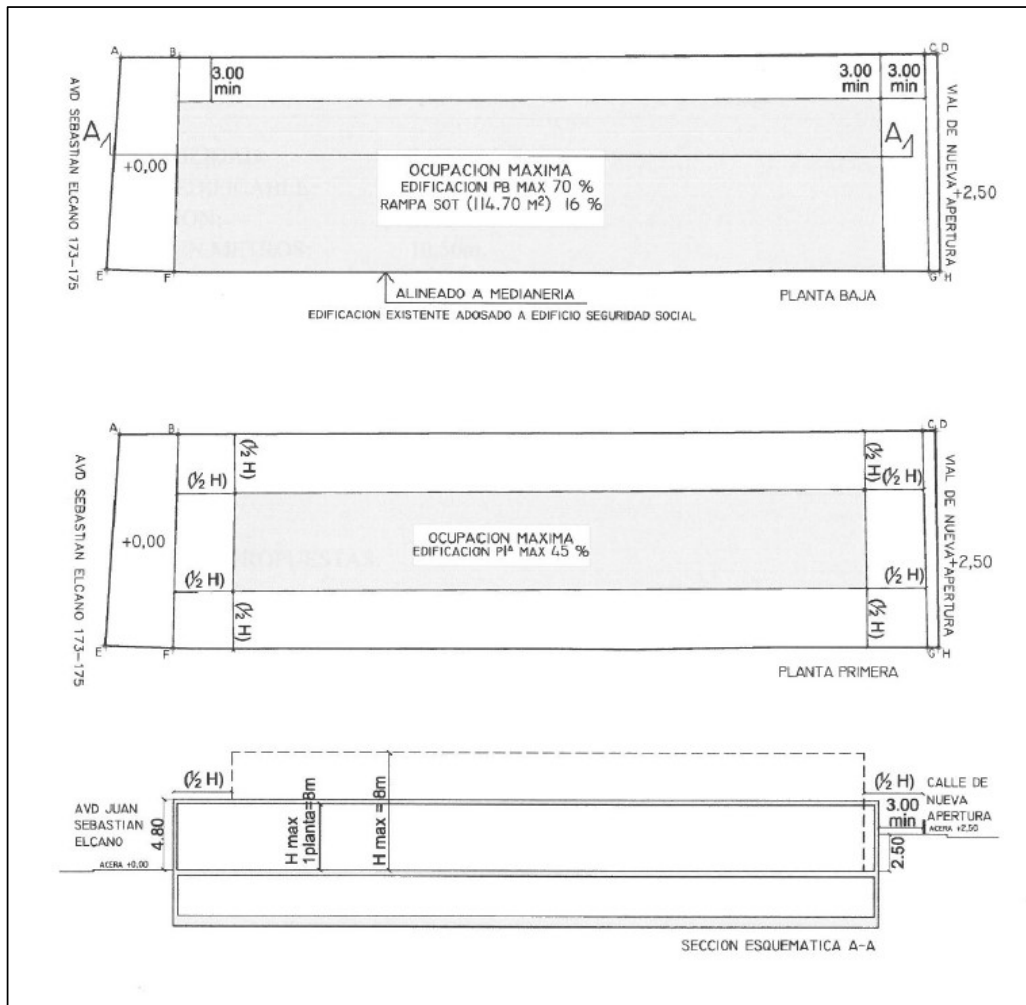


Imagen del resultado de la ordenación del Estudio de Detalle, en planta y sección.

Sobre las parcelas objeto de este borrador se pretende implantar un uso comercial, el cual está regulado en el capítulo duodécimo del PGOU de Málaga para Zona Comercial. Los parámetros de ordenación serían los siguientes:

- $I_e = 1 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$
- Altura máxima: PB+1 (8m)
- Ocupación máxima: 70%
- Condición suplementaria: se deberá prever en el interior de la parcela, como mínimo una plaza de aparcamiento por cada  $50 \text{ m}^2$  de techo comercial en establecimientos de menos de  $2.500 \text{ m}^2$ .

Código Seguro De Verificación	6/XFFTjgV0gKqJ6kZpq/tA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	02/03/2023 09:40:02
Observaciones		Página	12/19
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/6/XFFTjgV0gKqJ6kZpq/tA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/6/XFFTjgV0gKqJ6kZpq/tA==</a>		



## 6.2. AFECCIONES AMBIENTALES Y SECTORIALES

No existen afecciones ambientales o sectoriales que afecten a los suelos.

## 7. JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA

El objetivo principal de este Avance 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.

Se propone la aplicación del 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.

## 8. CRITERIOS PARA LA DEFINICIÓN DE ALTERNATIVAS

El análisis de Alternativas es un concepto clave en el planeamiento, desarrollado por la GICA en el que se han de plasmar “alternativas razonables, técnicas y ambientalmente viables”, cuyos efectos diferenciales permiten elegir, de manera temprana, aquella que mejor integra los aspectos ambientales que propician el desarrollo sostenible.

Código Seguro De Verificación	6/XFFTjgV0gKqJ6kZpq/tA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	02/03/2023 09:40:02	
Observaciones		Página	13/19	
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/6/XFFTjgV0gKqJ6kZpq/tA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/6/XFFTjgV0gKqJ6kZpq/tA==</a>			

En este caso, puesto que la implantación de un uso comercial es una actuación de mejora urbana, según el artículo 27 de la LISTA, el procedimiento para llevarla a cabo es de la redacción de un Estudio de Ordenación, según el artículo 69 de la misma.

Se establecen como criterios para la definición de alternativas los siguientes:

- Mejorar la calidad urbana del barrio de El Palo, ofreciendo una diversidad de usos que hagan del mismo un espacio complejo y correctamente dotado.
- Aumentar la dotación comercial de locales de alimentación en el barrio para mejorar la oferta y la competitividad para el vecindario
- Establecer condiciones de adecuación tipológica en relación a las edificaciones del entorno, para evitar transformar de manera excesiva el volumen de la edificación propuesta.

## 9. ALTERNATIVAS PROPUESTAS

Según se ha expuesto en el apartado anterior, se procede a exponer las 3 alternativas que se incluyen en el presente documento borrador del Plan.


### 8.1. ALTERNATIVA 0

La alternativa 0 consiste en no efectuar una actuación de mejora urbana y dejar las edificaciones existentes tal y como están, y también su uso.

Esta alternativa implica mantener el edificio residencial del número 171 de la Avda. Juan Sebastián Elcano, con referencia catastral 8351109UF7685S0001QY, la cual incumple los parámetros de ocupación y de edificabilidad del PGOU de Málaga en relación a la ordenanza actualmente de aplicación, ordenanza CJ-2.

Por otra parte, el edificio de la Seguridad Social construido en el número 177, no cumple la separación a linderos privado establecida en la ordenanza CJ-2, que debería haber sido de  $\frac{1}{2}$  de la altura, esto es, al menos 6m. Por lo tanto, el edificio residencial que se construyese en la parcela vacante, es decir en el número 175, se vería especialmente constreñido por este edificio fuera de escala a nivel residencial.

Finalmente, las parcelas de los números 173 y 175, tienen un ancho de fachada de en torno a los 7 metros cada una. La exigencia de una separación a linderos privados de al menos 3m, dejaría sólo un metro de crujía edificable, lo que es inviable. Es por ello que estas parcelas han permanecido durante todos estos años sin edificar generando un vacío en la trama urbana, que ni es equipamiento ni es vivienda ni tiene ningún uso más allá del de un solar vallado. Sólo sería posible edificarlas si algún promotor estuviese dispuesto a edificarlas conjuntamente, como es el caso que nos ocupa.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	6/XFFTjgV0gKqJ6kZpq/tA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	02/03/2023 09:40:02	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	14/19	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/6/XFFTjgV0gKqJ6kZpq/tA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/6/XFFTjgV0gKqJ6kZpq/tA==</a>			

## 8.2. ALTERNATIVA 1

La alternativa 1 consiste en la modificación del uso residencial de las parcelas objeto de este borrador, para convertirlas en parcelas comerciales. El parámetro de aprovechamiento considerado es el propio de la ordenanza municipal para uso comercial, que es el de un índice de edificabilidad de 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

Sin embargo, el parámetro de ocupación, que no afecta al aprovechamiento sino al modelo de implantación, se altera en esta alternativa para asimilarse al modelo de implantación del supermercado Mercadona que está ubicado en el número 155 de la misma avenida, un poco más al oeste. Este supermercado también se implantó sobre una parcela residencial que se transformó en comercial mediante la tramitación de una modificación de elementos al PGOU anterior al vigente, es decir al PGOU de 1997. Se considera esta implantación como alternativa viable porque el supermercado Mercadona es un modelo comercial similar al que se pretende implantar, y se ubica en el mismo contexto urbano y tipológico.

En el caso de este supermercado la volumetría del edificio ocupa el 100% de la parcela neta y dos plantas sobre rasante: una planta baja de uso comercial y una franja de oficinas en planta primera que hace las veces de fachada de dos alturas. También existe un sótano bajo rasante para uso de aparcamiento, que ocupa toda la parcela.


El acceso al aparcamiento de clientes se realiza desde la calle trasera, mientras que la carga y descarga se produce desde la Avenida Juan Sebastián Elcano. Del 100% de la ocupación, sólo el tramo de rampa necesario para descender al aparcamiento, no cuenta con cubrición.



En el caso que nos ocupa, la propuesta de implantación, en coherencia con el modelo de implantación de Mercadona, incluiría los siguientes parámetros urbanísticos:

<b>Código Seguro De Verificación</b>	6/XFFTjgV0gKqJ6kZpq/tA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	02/03/2023 09:40:02	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	15/19	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/6/XFFTjgV0gKqJ6kZpq/tA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/6/XFFTjgV0gKqJ6kZpq/tA==</a>			

- $I_e = 1 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$
- Altura máxima: PB+1 (8m)
- Ocupación máxima: 100%
- Separación a linderos: 0 m
- 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 2.500 m<sup>2</sup>.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	6/XFFTjgV0gKqJ6kZpq/tA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	02/03/2023 09:40:02	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	16/19	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/6/XFFTjgV0gKqJ6kZpq/tA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/6/XFFTjgV0gKqJ6kZpq/tA==</a>			



### 9.3. ALTERNATIVA 2

La alternativa 2 consiste en la modificación del uso residencial de las parcelas objeto de este borrador, para convertirlas en parcelas comerciales.

El objetivo de esta alternativa es hacer viable la propuesta comercial en el sentido de obtener una superficie de ventas suficiente, haciéndola compatible con un modelo de implantación en consonancia con los parámetros más característicos de la ordenanza CJ del entorno en que se localizaría el supermercado.


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. Sin embargo, y en consonancia con la justificación propuesta por el Estudio de Detalle aprobado en relación a la parcela de equipamientos de la Seguridad Social, la separación a este lindero desaparecería por tener además, una altura sensiblemente menor y no ser necesaria la ventilación de la sala de ventas por el lateral de este lindero.

Se propone una cubierta ajardinada que mejore la percepción de la misma desde el entorno, evitando el efecto de gran cubierta comercial que produce el supermercado Mercadona. 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.

Al igual que en la alternativa anterior, el aprovechamiento de la parcela será el de la ordenanza comercial, es decir  $1 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ . De este modo, los parámetros de implantación serían los siguientes:

- $I_e = 1 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$
- Altura máxima: PB+1 (8m)
- Ocupación máxima: 80%
- Separación a linderos públicos: 0m
- Separación mínima a linderos privados residenciales: 3m
- Separación a lindero privado dotacional: 0m
- Condición suplementaria: se deberá prever en el interior de la parcela, como mínimo una plaza de aparcamiento por cada  $50 \text{ m}^2$  de techo comercial en establecimientos de menos de  $2500 \text{ m}^2$ .

El acceso al aparcamiento de clientes se realiza desde la Avda. Juan Sebastián Elcano, con un sistema de regulación semafórica coordinado con el semáforo de esta vía.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	6/XFFTjgV0gKqJ6kZpq/tA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	02/03/2023 09:40:02	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	17/19	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/6/XFFTjgV0gKqJ6kZpq/tA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/6/XFFTjgV0gKqJ6kZpq/tA==</a>			

## 10. CRITERIOS PARA LA SELECCIÓN DE ALTERNATIVAS

### 1.- ESTRATEGIAS URBANÍSTICAS.

Resolver un problema de imposibilidad de edificación residencial en una zona muy visible de la Avenida Juan Sebastián Elcano, dotando al barrio de El Palo, uno de los más densamente poblados de Málaga, de una parcela de uso comercial que vendrá a completar la oferta de locales de alimentación en el ámbito.

### 2.- ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

Adecuar el uso comercial a la trama urbana residencial de ordenanza CJ característica de la zona norte de la Avenida Juan Sebastián Elcano, permitiendo también la viabilidad comercial del local mediante una propuesta paramétrica que se ajuste a las condiciones máximas de edificabilidad del uso comercial, pero también a los parámetros de separación a linderos residenciales del entorno.

### 3. CONSIDERACIONES MEDIOAMBIENTALES

Fijar como criterio para la concesión de licencia para el edificio que albergará el supermercado, la implantación de una cubierta ajardinada que mitigue la 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.

## 11. SELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA MÁS VIABLE

Como resultado del análisis expuesto, se considera la Alternativa 2 como la más favorable ambiental, técnica y socialmente para su desarrollo, y es la que se analizará en adelante.

En Málaga, a 16 de diciembre de 2022

GARCIA  
BUJALANCE  
SUSANA -  
25685741P

Firmado digitalmente  
por GARCIA  
BUJALANCE SUSANA -  
25685741P  
Fecha: 2022.12.20  
20:51:09 +01'00'

Susana García Bujalance **arquitecta**



Código Seguro De Verificación	6/XFFTjgV0gKqJ6kZpq/tA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	02/03/2023 09:40:02	
Observaciones		Página	18/19	
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/6/XFFTjgV0gKqJ6kZpq/tA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/6/XFFTjgV0gKqJ6kZpq/tA==</a>			

ANEXO: PLANOS

<b>Código Seguro De Verificación</b>	6/XFFTjgV0gKqJ6kZpq/tA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	02/03/2023 09:40:02
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	19/19
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/6/XFFTjgV0gKqJ6kZpq/tA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/6/XFFTjgV0gKqJ6kZpq/tA==</a>		

