

Ref: I-ED_P.I._Guadaljaire_PL 45-2023 (jpb)

Departamento: Planeamiento y Gestión Urbanística/Servicio de Planificación y Ord. Urbanística
Expediente: PL 45/2023 Estudio de Detalle
Interesado: LOZA S.L.
Representante: Daniel Ruiz Álvarez
Situación: Parcelas P1, P2 y P3 del P.P.O. SUP-I.5 *Guadaljaire Industrial* (PA-LO.6 (83)M)
Ref. Catastral: 9719102UF6691N0001EF; 9719101UF6691N0001JF; 9719101UF6691N0002KG; 9619501UF6691N0001KF.
Junta Municipal Distrito: 7. Carretera de Cádiz
Asunto: Informe técnico

ANTECEDENTES

Con fecha 27/09/2022 se presentó propuesta urbanística referida a 3 parcelas de suelo urbano incluidas en el ámbito de planeamiento Plan Parcial de Ordenación (en adelante PPO) SUP-I.5 *Guadaljaire Industrial*, aprobado definitivamente el 31/03/1989, y que se encuentra a día de hoy urbanizado y consolidado por la edificación.

El objeto de la propuesta es transferir edificabilidad no consumida de la parcela P1 del PPO al conjunto conformado por otras dos parcelas que son colindantes P2 y P3, en la que existe actualmente un supermercado y en la que se interesa construir un nuevo edificio de uso empresarial.

La solicitud fue contestada por este Servicio mediante informe de 24/05/2023, que considera viable la propuesta, expresando algunas consideraciones a incluir en dicha propuesta, y concluyendo con la necesidad de tramitar una modificación puntual de las determinaciones del PPO vigente.

En respuesta a dicho informe, el promotor presentó el 03/11/2023 documentación técnica denominada Modificación de Elementos (en adelante ME) del P.P.O SUP-I.5 *Guadaljaire Industrial*.

Esta nueva documentación fue informada por este Servicio el 19/07/2024 considerando viable la propuesta, expresando la necesidad de incluir aun algunas mejoras, y concluyendo que no es necesario tramitar una ME del PPO aprobado, sino un Estudio de Detalle (en adelante ED), debido a que paralelamente se está tramitando un Criterio de Interpretación de la condición establecida en el apartado 6 del artículo 2.3.10 de la normativa urbanística del PGOU 2011, de conformidad a lo regulado en el artículo 94.2 del Reglamento General de la LISTA (RGLISTA) relativo a los Estudio de Detalle (en adelante ED).

En Sesión ordinaria del Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras celebrada el día 22/01/2025, se ACUERDA: *Aprobar el Criterio de interpretación del PGOU n° 1/2025, promovido de oficio por el Gerente Municipal de Urbanismo con fecha 13 de enero de 2025, relativo a la ordenación de volúmenes de los Estudios de Detalle en parcelas de suelo urbano.*

En respuesta a dicho informe, el promotor presentó el 24/01/2025 documentación técnica denominada ESTUDIO DE DETALLE. PARCELAS P1, P2, P3. P.P.O SUP-I.5 *Guadaljaire Industrial* con firma electrónica de 24/01/2024.

1/6

Gerencia Municipal de Urbanismo
 Paseo Antonio Machado, 12
 29002 Málaga

+34 951 926 010
 info@malaga.eu
 urbanismo.malaga.eu

Código Seguro De Verificación	zCjBmI1F/xnd/3Y0CuQwZA==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena		Firmado	11/03/2025 13:37:37
	José Carlos Lanzat Díaz		Firmado	11/03/2025 12:16:54
	Joaquín Pedraza Bueno		Firmado	11/03/2025 10:04:27
Observaciones			Página	1/6
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/zCjBmI1F/xnd/3Y0CuQwZA==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



INFORME

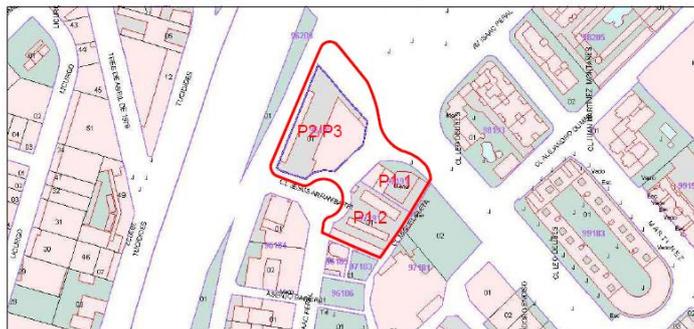
1. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA PRESENTADA.

En cuanto al contenido documental presentado el 24/01/2025, se observa lo siguiente:

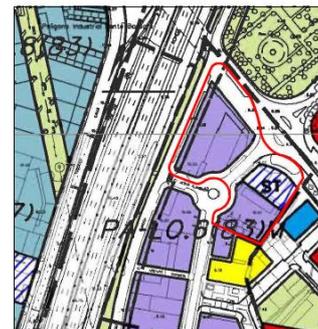
- El ED contiene Memoria de información, Memoria de ordenación, Cartografía y Resumen Ejecutivo, por lo que incluye la documentación mínima exigible según artículo 94.4 del Reglamento General de la Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante RGLISTA).
- Se ha aportado Resumen Ejecutivo en archivo independiente de la memoria, incluyendo definición gráfica del ámbito de actuación, para facilitar el trámite de Información Pública y Publicación exigible según Art. 62 LISTA y Art. 85 RGLISTA.
- Contiene Memoria de viabilidad económica, Estudio económico-financiero e Informe de sostenibilidad económica, de conformidad con el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y RG LISTA.
- Se justifica el cumplimiento de la legislación de Servidumbres Aeronáuticas según Art. 27º del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, por encontrarse la propuesta en el ámbito afectado por las Servidumbres Aeronáuticas previstas en el Plan Director del Aeropuerto de Málaga.
- Se aporta plano P.2.12. *Zonificación Acústica* del PGOU 2011, exigible de conformidad con el artículo 13 del RD 1367/2007 sobre zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

2. ÁMBITO Y SITUACIÓN ACTUAL DE LOS TERRENOS.

El área total que delimita la zona de actuación incluye las parcelas P1, P2 y P3 del P.P.O. SUP-I.5 *Guadajaire Industrial* (PA-LO.6 (83) M) y parte del viario que las limita, e incluye 4 parcelas catastrales.



CATASTRO



CALIFICACIÓN PGOU-2011

2/6

Con fecha 07/03/2025 el Negociado de Topografía y Cartografía emite informe que cita: *La documentación gráfica aportada reúne los requisitos necesarios para continuar la tramitación del expediente.*

Dada la naturaleza del ED, no se considera necesario informe del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de este departamento porque no se altera la urbanización más allá de acciones puntuales de reurbanización que no modifican el viario, ni las alineaciones a vial, ni las rasantes establecidas.

3. OBJETO.

En las parcelas colindantes P2 y P3 del PPO aprobado existe un edificio destinado a supermercado ALDI que se quiere demoler para construir un edificio de uso empresarial de 20 m de altura, es decir

Código Seguro De Verificación	zCjBmI1F/xnd/3Y0CuQwZA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	11/03/2025 13:37:37
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	11/03/2025 12:16:54
	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	11/03/2025 10:04:27
Observaciones		Página	2/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/zCjBmI1F/xnd/3Y0CuQwZA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



5m. más que la ordenanza PROD-4 (IND-3) vigente, y con una superficie construida que excede de la edificabilidad asignada a las dos parcelas.

Este ED se redacta para transferir edificabilidad no consumida de la parcela P1, al conjunto formado por las otras dos parcelas que son colindantes P2 y P3, y para permitir exceder la altura máxima edificable vigente establecida en 15 m.

La propuesta no modifica el uso urbanístico, ni incrementa el aprovechamiento, ni supone menoscabo de las dotaciones, ni afecta a otros suelos o parcelas colindantes, por lo que se cumple con lo dispuesto en el Apartado c del art. 94.2 del RGLISTA, y, por tanto, procede tramitarse ED.

4. MARCO URBANISTICO DE REFERENCIA.

4.1. Marco Legislativo.

Normativa urbanística general:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante RGLISTA).

Normativa urbanística municipal:

- Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística (en adelante PGOU-2011) de Málaga, aprobado definitivamente de manera parcial, mediante Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda en fecha 21 de enero de 2011 (aprobación definitiva publicada en BOJA número 29 de 10/02/2011 y normativa publicada en BOJA número 170, de 30/08/2011).

3/6

4.2. Determinaciones de la normativa vigente.

Las parcelas están incluidas en el ámbito del PPO SUP-I.5 *Guadaljaira industrial* que fue aprobado definitivamente el 31/03/1989 y denominado PA-LO.6 (83) M por el PGOU vigente. Según normativa del PPO las parcelas tienen la calificación Industrial 3 con una normativa particular de la ordenanza que no coincide en todo con la normativa de la ordenanza IND-3 del PGOU 1997 (y por extensión del PGOU 2011).

Con fecha 04/03/1999 se aprueba un Plan Especial (en adelante PE) para implantar una estación de servicio en una parte de la parcela P-1, lo que establece nuevas condiciones para le parcelario y normativa urbanística de aplicación.

El PGOU-2011 recoge, en la ficha correspondiente con la denominación PA-LO.6 (83) M, el PPO aprobado, e introduce modificaciones como son la reducción de la superficie total del ámbito por la afección posterior de la ejecución de la ronda y el cambio de uso global a productivo.

En conclusión, el planeamiento vigente a considerar es el PPO aprobado en 1989, con las modificaciones especificadas anteriormente (reducción de superficie del ámbito del plan parcial, uso global Productivo y el PE de Gasolinera en la parcela 1). Por tanto, el cuadro del planeamiento relacionado con la actuación que se quiere ejecutar es el siguiente:

Parcela	Superficie	Edificabilidad	Techo máximo edificable
P-1.1	1.170 m ²	0,30 m ² /m ² s	351 m ² t
P-1.2	1.830 m ²	1,40 m ² /m ² s	2.562 m ² t
P-2/3	3.440 m ²	1,40 m ² /m ² s	4.797 m ² t

Código Seguro De Verificación	Estado	Fecha y hora
zCjBmI1F/xnd/3Y0CuQwZA==	Firmado	11/03/2025 13:37:37
Firmado Por	Firmado	11/03/2025 12:16:54
Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	11/03/2025 10:04:27
José Carlos Lanzat Díaz		
Joaquín Pedraza Bueno		
Observaciones	Página	3/6
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/zCjBmI1F/xnd/3Y0CuQwZA==	
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	



5. AFECCIONES SECTORIALES

El actual Plan Director del Aeropuerto de Málaga fue aprobado mediante la Orden FOM/2615/2006 de 13 de Julio. Posteriormente se han actualizado las servidumbres aeronáuticas mediante el Real Decreto 1842/2009, de 27 de noviembre, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Málaga, localizándose el ámbito del presente expediente incluido dentro de dichas servidumbre, por tanto, tras la aprobación inicial se deberá solicitar informe al órgano competente en materia de servidumbres aeronáuticas, por encontrarse la parcela dentro de las

Tras la aprobación inicial se deberá solicitar informe al órgano competente en materia de la legislación de carreteras porque la parcela P2/P3 da frente a la autovía de circunvalación de Málaga, de titularidad estatal, y se encuentra afectada por la línea de no edificación, por lo que deberá justificarse el cumplimiento de la Ley 37/2015, de 29 de Septiembre, de Carreteras y su Reglamento General de Carreteras aprobado según Real Decreto 1812/1994, de 2 de Septiembre.

6. VALORACIÓN DE LA PROPUESTA PRESENTADA

Respecto las observaciones realizadas por este Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística en informe fechado el 24/05/2023, se informa:

- Se ha delimitado el ámbito del ED incluyendo las parcelas P1,P2/P3, y considerando el límite de sus Acerados y la parte de la avenida *Isaac Peral* existente entre estas parcelas, de forma que la delimitación es continua e incluye superficies de suelo público en los que complementar el objeto del ED aplicando los criterios de sostenibilidad en la ordenación urbanística del suelo urbano previsto en la Disposición Transitoria Tercera del RGLISTA y, en particular, algunas de las cuestiones referidas a la ordenación del espacio público y espacio verde referidas en el art. 80 del RGLISTA.
- De acuerdo a lo previsto en el apartado 1º del art. 2.3.10 de la normativa del PGOU, se fundamenta el interés público de la actuación en las circunstancias urbanísticas del emplazamiento, pues se genera una mejora del espacio construido y su espacio público colindante, significando el carácter de singularidad de ubicación de la parcela P2/3 en el entramado urbano, y destacando que la demolición del edificio existente y la reedificación de la parcela P2/P3 contribuirá significativamente a mejorar la pobre imagen urbana que deriva de la situación actual, así como las mejoras complementarias previstas en el entorno de las nuevas edificaciones en aplicación de los criterios de sostenibilidad ambiental y cualificación de los espacios públicos colindantes.
- La propuesta no supone aumento de alturas máximas previstas en el Plan ni cambio de uso, entendiéndose referido al ámbito del ED y no a la altura y edificabilidad de cada una de las parcelas concretas en consonancia con el criterio de interpretación aprobado el 22/01/2025, referente a la condición establecida en el apartado 6 del artículo 2.3.10 de la normativa urbanística del PGOU 2011.
- La parcela P2/P3 define un chaflán en planta baja para favorecer la transición peatonal entre aceras de calles *Horacio Quiroga* y *Leo Delibes*.
- Respecto la edificabilidad, la memoria incluye información completa sobre el PE de implantación de la estación de servicio que afecta a la parcela P1, aprobado definitivamente el 04/03/1999, en virtud de lo cual aparece hoy calificada parte de dicha parcela como sistema técnico (ST) en el vigente PGOU-2011. Respecto de la edificabilidad actualmente consumida en la parcela P-1.2 se justifica su ubicación y propone la delimitación de un área de movimiento de la edificación en dicha parcela.
- Para justificar los criterios de sostenibilidad en la ordenación urbanística del ED (apartado 1.a de la Disposición Transitoria Tercera del RGLISTA), se han seguido los criterios de ordenación del espacio público y dotaciones regulados en el art. 80 y 81.a del RGLISTA y, de conformidad al art. 61.2 de la LISTA, se incorpora un apartado específico de la memoria y un plano descriptivo de las actuaciones que justifican las mejoras complementarias referidas a la sostenibilidad ambiental en el ámbito en el que se modifica la ordenación detallada por este ED. Por tanto, se describen las mejoras de reurbanización del espacio público incluido dentro del ámbito de actuación, mediante

4/6

Código Seguro De Verificación	zCjBmI1F/xnd/3Y0CuQwZA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	11/03/2025 13:37:37
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	11/03/2025 12:16:54
	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	11/03/2025 10:04:27
Observaciones		Página	4/6
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/zCjBmI1F/xnd/3Y0CuQwZA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- la dotación en el acerado de la avenida *Leo Delibes* de nueva vegetación incrementando el suelo permeable, más arbolado de sombra, mobiliario urbano, bancos, iluminación, etc... así como la incorporación de arbolado en el viario perimetral a las parcelas implicadas.
- El ED justifica la dotación de aparcamientos en aplicación del art. 6.7.4.2 y del art. 12.11.3 del PGOU vigente, considerando el uso empresarial como alternativo del uso pormenorizado en el Productivo 4 y teniendo en cuenta que el PPO SUP-I5 *Guadaljaire Industrial* establece el uso Industrial como uso global del Sector.
 - Se incluye justificación del cumplimiento de la normativa del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, al contemplarse reurbanización de los espacios públicos existentes.
 - Se incluye un apartado justificando los usos previstos según el PPO vigente, y pudiendo considerar admisibles los previstos en el art. 12.11.3 de la normativa del PGOU para uso PROD-4 (áreas industriales existentes del planeamiento anterior), donde se contempla el uso empresarial y comercial como alternativos del uso pormenorizado (industrial y logístico) según la regulación de los usos definidos en el art. 6.3.1 de la normativa del PGOU, todo ello de conformidad con la aplicación subsidiaria y complementaria establecida en el Régimen Transitorio (art. 15.2.2 del PGOU-2011).

Plan Parcial de Ordenación SUP-I.5 "Guadaljaire industrial".

Parcela	Superficie	Edificabilidad	Techo máximo edificable	Edificabilidad agotada	Edificabilidad Restante
P1.1	1.170,00	0,30	351,00	350,71	0,29
P1.2	1.830,00	1,40	2.562,00	132,10	2.429,90
P2/P3	3.440,00	1,40	4.797,00	0,00	4.797,00
TOTAL	6.440,00	-	7.710,00	482,81	7.227,19

5/6

Estudio de Detalle. Parcelas P1, P2 y P3.

(Traspaso de 1.750 m² de la parcela P1 a parcelas P2 y P3)

Parcela	Superficie	Edificabilidad	Techo máximo edificable	Edificabilidad agotada	Edificabilidad Restante
P1.1	1.170,00	0,30	351,00	350,71	0,29
P1.2	1.830,00	0,44	812,00	132,10	679,90
P2/P3	3.272,35	2,00	6.547,00	0,00	6.547,00
TOTAL	6.272,35	-	7.710,00	482,81	7.227,19

CONCLUSIONES

La propuesta procede tramitarse mediante ED en consonancia con lo dispuesto en el Apartado c del art. 94.2 del RGLISTA, y se ha aprobado el Criterio de Interpretación necesario para aclarar la condición establecida en el apartado 6 del artículo 2.3.10 de la normativa urbanística del PGOU 2011 referente a la ordenación de volúmenes de los ED en parcelas de suelo urbano.

La transferencia de edificabilidad entre parcelas y el cumplimiento de la normativa de aplicación en el total del ámbito del ED se realiza de forma coherente y proporcional.

El aumento de altura máxima edificable en la parcela P2/P3 está suficientemente justificada porque se ha aportado alzado del frente a la autovía de circunvalación de Málaga, el cual se adapta a la escala del

Código Seguro De Verificación	zCjBmI1F/xnd/3Y0CuQwZA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	11/03/2025 13:37:37
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	11/03/2025 12:16:54
	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	11/03/2025 10:04:27
Observaciones		Página	5/6
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/zCjBmI1F/xnd/3Y0CuQwZA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



entorno circundante y del potente viario al que se muestra, y de acuerdo a la condición excepcional establecida en el Plan Parcial de 20 m. (art. 4.3.3.5)

Se fundamenta suficientemente el interés público de la actuación en las circunstancias urbanísticas del emplazamiento, aportando, además, mejoras de reurbanización del espacio público

PROPUESTA

Aprobar inicialmente el Estudio de Detalle según documentación técnica presentada el 24/01/2024.

Tras la aprobación inicial, requerir informe a la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana y al órgano competente en materia de la legislación de carreteras.

Es condición del Estudio de Detalle que la separata de obras de urbanización complementarias a la edificación que se presente con la solicitud de licencia de obras incluya las actuaciones de reurbanización del espacio público descritas en el apartado 2.4. REURBANIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO del ED presentado.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica

El Arquitecto municipal
Fdo.: Joaquín Pedraza Bueno

El Jefe del Servicio
Fdo.: Carlos Lanzat Díaz

El Jefe del Departamento
Fdo.: Alberto Ruiz Carmena

6/6

Código Seguro De Verificación	zCjBmI1F/xnd/3Y0CuQwZA==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena		Firmado	11/03/2025 13:37:37
	José Carlos Lanzat Díaz		Firmado	11/03/2025 12:16:54
	Joaquín Pedraza Bueno		Firmado	11/03/2025 10:04:27
Observaciones			Página	6/6
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/zCjBmI1F/xnd/3Y0CuQwZA==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

