

ESTUDIO DE ORDENACIÓN PARA LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA “ATU-MU-O-LE.1” DEL PGOU DE MÁLAGA. Nº 171 - 175 DE LA CALLE JUAN SEBASTIÁN ELCANO. MÁLAGA.

PROMOTOR: DEPRAC INVESTMENTS 2006 S.L



DOCUMENTO PARA LA APROBACION DEFINITIVA

RESUMEN EJECTUTIVO

enero de 2025



C/ Comedias 9, oficina 6-2. 29008. Málaga.
www.laboratorio-urbanismo.com
Tel: +34 951 70 97 17

1. INTRODUCCIÓN

1.1. OBJETO

El objeto del presente documento es la elaboración del Estudio de Ordenación necesario para llevar a cabo la actuación de mejora urbana del PGOU de Málaga en lo referente a la calificación de las parcelas situadas en Avda. Juan Sebastián el Cano, Nº 171-175, de la barriada de El Palo de la ciudad de Málaga, que pasarán de ser residenciales con calificación CJ-2 a comerciales, con un aumento de edificabilidad de 0,83 m²t/m²s a 1 m²t/m²s, de manera que se pueda implantar un supermercado.

2. MEMORIA INFORMATIVA

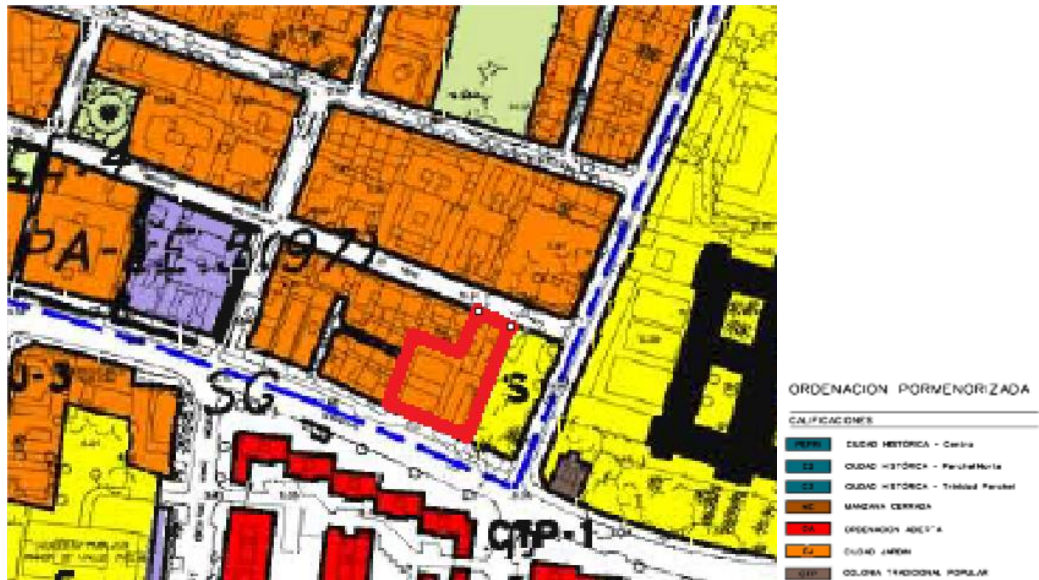
2.1 PLANEAMIENTO VIGENTE.

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 m²
- ↪ Altura máxima: PB+3
- ↪ Ocupación máxima: 45%
- ↪ 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.



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)

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

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

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

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



Parcelas incluidas en el Estudio de Ordenación.

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.

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 m² aproximadamente, cuyas fases principales son las que a continuación se describen:

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

3.2 SUPERFICIE DEL ÁREA HOMOGÉNEA E INMUEBLES INCLUIDOS EN LA MISMA

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

Según datos catastrales, la superficie de las 4 parcelas es de 1.670,00 m², mientras que registralmente las dos fincas tienen una superficie de 1.591,76 m².

Según reciente medición las parcelas tienen una superficie 1.689,09 m². 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.

La parcela neta edificable según las alineaciones propuestas en dicho informe es de 1.542,22 m² de suelo, estando el resto de superficie del área homogénea (parte delantera en Avenida Juan Sebastián Elcano), destinada a viario según PGOU.

Dicha superficie 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 m², la cual será demolida al considerarse incompatible con el uso comercial unitario que se pretende implantar en la parcela.

3.3 JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA

3.3.1 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 1m²t/m²s, 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.

3.3.2. 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.

3.5 ORDENACIÓN DETALLADA DEL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA.

3.5.1. 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.

Por estar la parcela en Zona Inundabilidad T-500 y Zona de Flujo Preferente del arroyo Jabonero se garantizará la **evacuación del agua del sótano** por los medios oportunos en caso de inundación, incluso por medios mecánicos si fuera necesario.

El aprovechamiento de la parcela será el de la ordenanza comercial, es decir **1 m²t/m²s**.

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**.

3.5.2. Volumetría propuesta

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

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

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

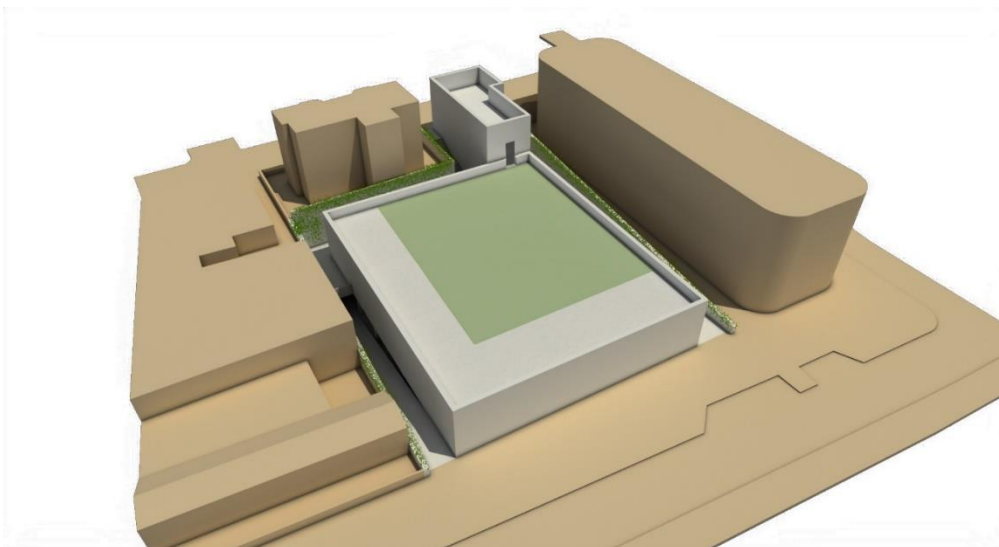
En el caso del lindero al **equipamiento dotacional**, la edificación **podrá adosarse** al lindero del equipamiento, en la planta baja. En caso de separarse, la separación mínima será de tres metros. En planta primera, la separación al lindero dotacional será **mayor o igual a tres metros**.

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

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

- Alineación obligatoria a vial de la planta baja de la edificación.
- La Planta baja deberá respetar una separación mayor o igual a tres metros en los linderos residenciales.
- Será posible adosar la edificación al lindero dotacional. En caso de que ésta se separe, la distancia tendrá que ser mayor o igual a 3m.
- Posibilidad de ubicar rampas de acceso al sótano y escaleras de emergencia exteriores, en las zonas de separación a linderos.
- La ocupación máxima de la planta baja y de la planta primera será del 80%.
- Puesto que la parcela tiene condición de solar y acceso a las acometidas a través de la Avda. Juan Sebastián Elcano, no será necesario que el Ayuntamiento finalice la urbanización de la continuación de la C/ Abogado Victoriano Frías para la concesión de licencia en el solar resultante.

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



Propuesta no vinculante de implantación volumétrica.

3.6 JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD

Criterios de sostenibilidad.

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

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

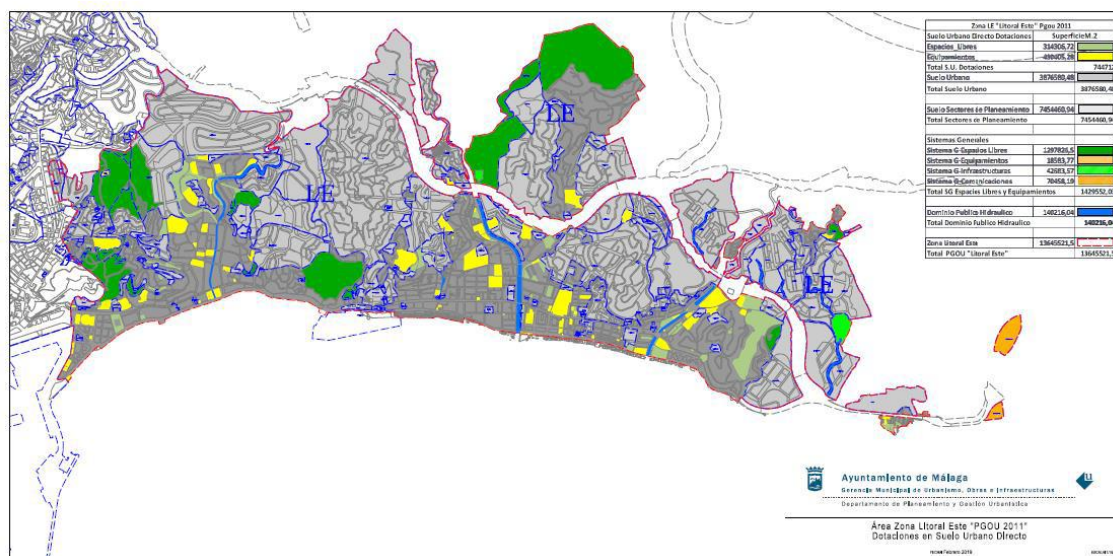
4. MEMORIA DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

4.1 JUSTIFICACIÓN DE LOS DEBERES DE LAS ACTUACIONES DE MEJORA URBANA

4.1.1. Reservas dotacionales por el aumento de edificabilidad propuesto.

A la vista de la legislación vigente, 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**. El ámbito delimitado para el cálculo de las dotaciones necesarias se corresponde con la Zona Urbana – Litoral Este definida y aprobada en

el Plan General de Ordenación Urbana, en concreto en su conjunto de planos P.1.3.1 que delimitan y definen las Zonas del Suelo Urbano, habiéndose utilizado los cálculos existentes en el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de la GMU sobre ese ámbito, y que fueron facilitados en el informe emitido con fecha 27-07-2023 por los servicios técnicos municipales, que refleja:



- En cuanto al cálculo de la media dotacional local de Equipamientos y Zonas verdes del Suelo Urbano Consolidado en la zona Litoral Este del PGOU (LE) en nuestro caso, y considerando el aumento de aprovechamiento de 262,18 m²t obtenemos:

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

- En cuanto a los sistemas generales (SGs), según el citado informe municipal, considerando el aumento de aprovechamientos de 262,18 m²t, obtenemos la dotación de SGs debido al incremento de techo edificable es la que sigue:

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

Las cesiones calculadas son 83,9 m²s para dotaciones locales y 36,2 m²s para sistemas generales, resultando un total de **120,20 m² de suelo de cesión de dotaciones**.

4.1.2. Cesiones de Aprovechamientos

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

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

4.1.3. Mitigación de los efectos del cambio climático

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

4.1.4. Sustitución de los deberes de cesión en metálico.

Según la posibilidad establecida por el artículo 28 de la LISTA y el artículo 49 del RG LISTA anteriormente referidos, y dado lo reducido del concepto de cesión del 10% de aprovechamiento y de las dotaciones de Sistemas Locales y Sistemas Generales, se propone su sustitución por su equivalente en metálico.

Dicha sustitución en metálico se entiende plenamente justificada, dado lo reducido tanto del ámbito de la actuación (limitado a las parcelas catastrales) como del aumento de la edificabilidad propuesta. Por tanto, se proponen su sustitución en metálico puesto que:

- No es posible incorporar tal superficie en el área homogénea donde se actúa con la mejora urbana pues se trata de parcelas de suelo urbano de reducidas dimensiones, que harían inviable la ubicación del uso que se pretende.
- La superficie total de las cesiones por sí misma y sin adicionarse a otras superficies, no es susceptible de crear un espacio de calidad para el esparcimiento de la población.

Respecto del valor económico del suelo a entregar, se estará a la valoración que desde los Servicios de Valoraciones de esa Gerencia se emitió el 30/10/2024 con código de verificación <https://valida.malaga.eu/verifirma/code/6Rcbj3oSvYkbe1gXwCJRMQ==>, en el que se recoge que:

“Dicho estudio se expresa en el siguiente cuadro, en el que se determina como valor en venta más probable del producto inmobiliario de referencia, una vez homogeneizadas las muestras obtenidas, el de 4.100,41 €/m² c.”

(...)

“Aplicando la fórmula de cálculo del valor residual del suelo del artículo 22 del Reglamento, antes indicada, se obtiene un valor de repercusión del suelo (VRS) de 1.256,97 €/m²t para el uso residencial plurifamiliar”

4.1.5. Indemnizaciones

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

4.1.6. Plazos de ejecución

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

4.2 MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

4.2.1. Consideraciones generales

Con carácter general, la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano requiere la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica en términos de rentabilidad. Así se establece en el apartado quinto del artículo 22 del Real Decreto Legislativo

7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, al disponer que:

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

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

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

4.2.2. Sostenibilidad económica

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

La actuación propuesta **no genera un impacto en la hacienda pública**, pues **no le ocasiona la necesidad de obtención ni urbanización de suelos**.

El acondicionamiento de la superficie de cesión de viario de la Avenida Juan Sebastián Elcano, no supone coste de mantenimiento alguno para la administración, puesto que será entregado completamente pavimentado y finalizado conforme se establezca en el proyecto de edificación para el cual se conceda licencia.

En la actualidad el Ayuntamiento ya viene prestando los servicios de mantenimiento (limpieza,...) del resto de la calle no suponiendo la inclusión de esta nueva alineación la necesidad y demanda de nuevos servicios.

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

4.2.3. Equidistribución de beneficios y cargas

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

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

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

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

Conforme a la legislación vigente, sí se deben satisfacer los aumentos de aprovechamientos generados por la actuación al aumentar la edificabilidad neta.

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

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

El objeto del presente documento es la elaboración del Estudio de Ordenación necesario para llevar a cabo la actuación de mejora urbana del PGOU de Málaga en lo referente a la calificación de las parcelas situadas en Avda. Juan Sebastián el Cano, Nº 171-175, de la barriada de El Palo de la ciudad de Málaga, que pasarán de ser residenciales con CJ-2 a comerciales, con un aumento de edificabilidad de 0,83 m²t/m²s a 1 m²t/m²s, de manera que se pueda implantar un supermercado. Este aumento de aprovechamiento genera 262,18 UA. Como las cesiones a realizar son del 10% del incremento del aprovechamiento urbanístico, se obtiene un parámetro de cesiones de 26,218 UA.

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

4.2.4. 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, ya que se trata de una actuación en suelo urbano consolidado y no se plantea ninguna actividad urbanizadora nueva.

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

Las únicas obras de urbanización incluidas dentro del ámbito son las de pavimentación de los 147,63 m² de suelo de la Avenida de Juan Sebastián Elcano como consecuencia de la nueva alineación, y que únicamente tienen un tratamiento superficial, sin incluir servicios generales más allá de las acometidas de la finca, que se incluyen como coste de la edificación. Para determinar su coste se toma como referencia el parámetro que se establece por el COAMálaga para OBRAS ESPECIFICAS DE INFRAESTRUCTURA, en su apartado TRATAMIENTO Y URB. ESPACIOS RESIDUALES, para lo que fija un coste de 109€/m², que aplicado a los 147,63 m² se obtiene una cantidad de 16.091,67 €.

La cantidad reflejada no supone ningún tipo de carga a los efectos del desarrollo en la viabilidad económica de la actuación propuesta

4.2.5. 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.

4.2.6. Incidencia sobre los usos del suelo.

El cambio de uso 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 en base a los parámetros de estudio realizados por la sociedad explotadora de dichas actividades y que son:

Compra de las fincas 3,250,000 €

Coste de ejecución de la Urbanización (pavimentación de los 147,63 m² de suelo de la Avenida de Juan Sebastián Elcano como consecuencia de la nueva alineación) 16.091,67 €.

Desarrollo del edificio 2,200,000 €

Plazo Arrendamiento/Amortización. 25 años

Importe presumible de ventas. 2,500,000 €

Gastos Explotación 2,270,000 €

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

5. ORDENANZAS

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 m²

3.2. Edificabilidad: 1 m²t/ m²s

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

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

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

3.4.- Rasante

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

3.5. Separación a Linderos sobre rasante

- A vial:

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

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

- Privados:

Residencial:

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

Dotacional:

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

3.5. Ocupación máxima:

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

Artículo 4. Condiciones de uso.

4.1. Uso pormenorizado:

Comercial.

4.2. Usos compatibles:

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

4.3 Usos alternativos:

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

Artículo 5. Condiciones suplementarias.

5.1. Se deberá prever en el interior de la parcela, como mínimo una plaza de aparcamiento por cada 50 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

Con respecto a la participación pública cabe 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, **se publicó en el portal web de esta Gerencia** el documento de Avance aprobado durante un periodo de **treinta días**, así como se publicó el documento para la **Aprobación Inicial publicado el 21 de junio de 2024 en el BOP, durante veinte días hábiles** mediante inserción de anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia, y en el tablón de anuncios de la Gerencia de Urbanismo, todo ello en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 78.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, y artículo 112.1 b) y 104 del Reglamento de LISTA. Y todo ello, al objeto de que tanto la ciudadanía como el resto de potenciales interesados en participar en el proceso de elaboración del instrumento de ordenación, pudiera manifestar su opinión acerca de la documentación, la cual estuvo 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 estimasen pertinente, examinasen el expediente y formularan sugerencias o, en su caso, planteasen otras alternativas al planeamiento propuesto. Se ha dado traslado a:

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

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

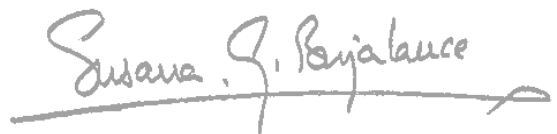
A los efectos de facilitar la comprensión de la ordenación propuesta y facilitar la participación y consulta por la ciudadanía del documento de Estudio de Ordenación, forma parte de la documentación un Resumen Ejecutivo que contiene:

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

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

Como consecuencia del proceso participativo no ha habido ninguna incidencia en la propuesta final de ordenación.

En Málaga, enero de 2025



Susana García Bujalance **arquitecta**