



MODIFICACIONES DE LAS DETERMINACIONES
DE LA ORDENACIÓN

PORMENORIZADA DEL PGOU

Nº 39
CAMBIO DE
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA
con USO RESIDENCIAL del PGOU

PL 46-2024

MEMORIA

Documento Aprobación Inicial

JUNIO 2026

Código Seguro De Verificación	/NEW7eZJmLRxcDa95lU1g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	11/06/2026 13:59:54	
Observaciones		Página	1/19	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2FNEW7eZJmLRxcDa95lU1g%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



A. MEMORIA

1. OBJETO de la MODIFICACIÓN
2. PROCEDIMIENTO
3. FICHA DE LA DOCUMENTACIÓN DEL PGOU QUE SE MODIFICA
4. MEMORIA PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN AL PÚBLICO
5. MEMORIA de ORDENACIÓN.
6. MEMORIA JUSTIFICATIVA
7. MEMORIA ECONÓMICA

B. NORMATIVA

C. CARTOGRAFÍA

- PLANO 1. Situación
- PLANO 2. Descripción de parcelas calificadas.
- PLANO 3. Parcelas afectadas. Estado modificado
- PLANO 4. Propuesta zona ajardinada.

D. ANEXOS

1. ANEXO 1. Resumen Ejecutivo
2. ANEXO 2
 - 2.1 Informa Ambiental Estratégico (26/02/2026)
 - 2.2 Documento Ambiental Estratégico
3. ANEXO 3
 - 3.1 Consulta previa sobre Evaluación de Impacto sobre la Salud
 - 3.2 Informe del Delegado de Salud y Consumo (20/01/2025)
4. ANEXO 4. Informe Dirección General de Aviación Civil (23/12/2025)

Código Seguro De Verificación	/NEW7eZJmLRxcDa95lU1g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	11/06/2026 13:59:54
Observaciones		Página	2/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2FNEW7eZJmLRxcDa95lU1g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Desde la entrada en vigor del PGOU, (30 de agosto de 2011), se han ido detectando una serie de nuevos requerimientos no previstos durante su redacción, que han de ser resueltos mediante la vía de Modificación del PGOU, como las que se exponen a continuación.

Esta nueva modificación tiene por objeto la obtención de un Sistema General de Comunicaciones y Transportes en la que pueda ubicarse de una futura estación de Metro, manteniendo la edificabilidad asignada al ámbito en una única parcela residencial, de acuerdo con el Convenio de Planeamiento y Gestión aprobado el 27/06/2024.

La modificación de la calificación urbanística del suelo y la alteración de la tipología edificatoria requieren de la tramitación de una innovación del planeamiento vigente, que se realiza como Actuación Urbanística según lo recogido en el artículo 24.2 LISTA.

Como podrá comprobarse en la documentación que se presenta para este documento de Aprobación Inicial, se trata de una modificación puntual sin ningún cambio de ordenación que pueda desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, cumpliendo de igual manera los objetivos fijados en ésta.

De acuerdo con el Artº 86 de la LISTA la nueva ordenación se funda en la mejora del bienestar de la población y en el mejor funcionamiento de los principios y fines de la actividad urbanística.

Basándose en el mantenimiento de las dotaciones ya obtenidas conforme al planeamiento vigente y, en su caso, a la proporción alcanzada entre la superficie de estas y el aprovechamiento urbanístico.

Código Seguro De Verificación	/NEW7eZJmLRxcDa95lU1g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	11/06/2026 13:59:54
Observaciones		Página	3/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2FNEW7eZJmLRxcDa95lU1g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



A_ MEMORIA

1. OBJETO de la MODIFICACIÓN

El objeto del documento es la obtención de un Sistema General de Comunicaciones y Transportes en el que pueda ubicarse de una futura estación de Metro, manteniendo la edificabilidad asignada al ámbito en una única parcela residencial, de acuerdo con el Convenio de Planeamiento y Gestión aprobado el 27/06/2024.

La modificación de la calificación urbanística del suelo y la alteración de la tipología edificatoria requieren de la tramitación de una innovación del planeamiento vigente, que se realiza como Actuación Urbanística según lo recogido en el artículo 24.2 LISTA.

El documento presentado lo recoge como:

- 1.- *Calificar como Sistema General de Comunicaciones y Transportes las parcelas de Juan Sebastián Elcano 49 y Juan Valera 1, que serán cedidas gratuitamente al Ayuntamiento, garantizándose así la reserva de este suelo para la posible ejecución en el futuro de una estación de Metro.*
- 2.- *Mantener la calificación residencial de parcela de Juan Valera 3 modificando su tipología y ordenanza de aplicación, que pasa de UAS-2 a C.I, para poder materializar en ella el techo edificable al que tiene derecho la propiedad según el vigente PGOU de Málaga.*

Así, la modificación no supone pues ningún incremento del aprovechamiento sino su reajuste dentro del ámbito espacial de la Actuación Urbanística, al objeto de que el cambio de calificación de una parte de la superficie no suponga pérdida de techo edificable para la propiedad del suelo y quede garantizada la sostenibilidad económica de la actuación.

2. PROCEDIMIENTO

El marco legislativo de carácter urbanístico 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.

Como se ha puesto ya de manifiesto, la actuación propuesta supone una Actuación Urbanística, según lo previsto en la LISTA en su artículo 24º. Que en su apartado 2 establece:

2. Las actuaciones urbanísticas tienen por objeto la realización de las actuaciones no incluidas en el apartado anterior para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, la obtención de sistemas generales y locales o para mejorar o completar la urbanización, así como las actuaciones de edificación recogidas en el título VI.

La innovación, se tramita como modificación puntual del PGOU que determina la ordenación, es decir con ordenación pormenorizada; por tanto, incluye la ordenación volumétrica propuesta, así como las determinaciones normativas previstas para el ámbito por lo que, una vez aprobado, se podría solicitar licencia directa conforme a esta normativa.

Código Seguro De Verificación	/NEW7eZJmLRxcDa95lU1g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	11/06/2026 13:59:54
Observaciones		Página	4/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2FNEW7eZJmLRxcDa95lU1g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



La modificación de las determinaciones señaladas de la ordenación urbanística detallada del suelo urbano del PGOU de Málaga se ajusta a lo recogido en el artículo 86 LISTA correspondiendo la aprobación definitiva al municipio según lo establecido en el artículo 75 de esta misma norma, previo informe de la Consejería Competente en materia de Urbanismo.

3. FICHA MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PGOU

Nº: 39
TÍTULO: Modificación Puntual de Elementos destinada al cambio de tipología edificatoria con uso residencial.
SITUACIÓN: Avenida de Juan Sebastián Elcano 49 de la ciudad de Málaga

PLANOS QUE AFECTA:

Nº	PLANO	CORRECCIÓN
P.1.1.	Clasificación del suelo	
P.1.2.	Categorías del suelo	
P.1.3.	Usos, densidades y edificabilidades globales	
P.1.4.	Protecciones estructurales. Edif. Arq. Vegetación	
P.1.6.	Gestión. Áreas Reparto en Suelo Urbanizable	
P.1.7.1.	Suelo No urbanizable	
P.1.7.2.	SNU. Protecciones Arqueológicas	
P.2.1.	Calificación, Usos y Sistemas	X
P.2.3.	Gestión, Áreas de Reparto en Suelo Urbano	
P.2.5.	Protecciones del Medio Urbano. Edif. y vegetación	
P.2.9.	Alineaciones, Alturas y Rasantes	X

NORMATIVAS, FICHAS, Y CATÁLOGOS AFECTADOS

	TÍTULO, CAPÍTULO, SECCIÓN, ARTº, FICHA, PÁGINA
M	Memoria
N	Normativa
F	Fichas
C	Catálogos

4. MEMORIA PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN AL PÚBLICO

Se incluirá la Memoria de participación e información pública con el contenido especificado en el artículo 85 Reglamento LISTA una vez se haya realizado la información al público de este expediente.

No obstante, se hace notar que, con carácter previo a la redacción de este documento de modificación, ha sido tramitado y aprobado un «Convenio Urbanístico de Planeamiento y Gestión entre el Excmo. Ayuntamiento de Málaga y la mercantil Soidemer, S.L., sobre Modificación de Elementos del PGOU de Málaga, con relación a los inmuebles sitos en Avenida Juan Sebastián Elcano nº 49, esquina con C/ Juan Valera nº 1 y 3» que ya anunciaba el contenido de la innovación de planeamiento que se pretendía llevar a cabo. La propuesta de convenio fue sometida a información pública conforme a lo estipulado en artículo 9 LISTA y 17 Reglamento, en concordancia con el art. 2.4.14 del PGOU vigente y artículo 83 de la Ley 39/2015 del

Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, siendo el resultado del proceso participativo la ausencia total de alegaciones a la propuesta.

A su vez, la presente innovación ha sido sometida al procedimiento de consulta previa ciudadana previsto en el artículo 76 de la LISTA y artículo 133 Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP) mediante su publicación en la página web de la Gerencia Municipal de Urbanismo, sin que se hayan formulado alegaciones al respecto.

5. MEMORIA de ORDENACIÓN

La innovación propone la delimitación de un nuevo ámbito que sería una Actuación Urbanística para la obtención de Sistema General de Comunicaciones y Transporte que se denomina AU-SG.L.1 "Avenida Juan Sebastián Elcano"

Los parámetros de ordenación propuestos por la presente innovación son los siguientes:

1.- Parcela de Sistema General de Comunicaciones y Transportes:

Le resultarán de aplicación las condiciones de ordenación y edificación de la Zona de Equipamiento del PGOU vigente.

2.- Parcela residencial: Ordenanza propia CJ1.

- Edificabilidad neta: 1,431m²/m²s
- Parcela mínima: 300m²
- Ocupación máxima: Plantas Baja y Altas: 75% Planta Sótano: 100%
- Separación a linderos públicos: 3m y alineada en lindero sur.
- Separación a linderos privados: 3m, salvo lindero norte que será alineado, configurado por medianería vecina existente consolidada.
- Altura máxima y número de Plantas: PB+2, hasta 10,50m.

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

- Mejorar la calidad urbana del barrio de Pedregalejo, ofreciendo una diversidad de usos que hagan del mismo un espacio complejo y correctamente dotado.
- Aumentar la dotación de infraestructuras de transporte para la zona Este de Málaga para mejorar su red de comunicaciones con el resto de la ciudad y, en concreto, el sistema de transporte público.
- Establecer condiciones de adecuación tipológica en relación con las edificaciones del entorno, para evitar transformar de manera excesiva el volumen de la edificación propuesta.

ADECUACIÓN A LOS PRINCIPIOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Cumplimiento de la viabilidad social y legal:

La propuesta de modificación se basa en el principio de viabilidad social (art. 86 LISTA) y cumple los principios y fines de la actividad urbanística.

Fomento del desarrollo sostenible:

El cambio favorece el desarrollo sostenible y los principios de ordenación urbana recogidos en la legislación (art. 3.3 LISTA): viabilidad ambiental y paisajística, ocupación sostenible del suelo, uso racional de recursos, eficiencia energética, resiliencia, viabilidad económica y gobernanza.

Promoción de la movilidad urbana sostenible:

Código Seguro De Verificación	/NEW7eZJmLRxcDa95lU1g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	11/06/2026 13:59:54
Observaciones		Página	6/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2FNEW7eZJmLRxcDa95lU1g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



La creación de una estación de metro fomenta el uso del transporte público, reduce las emisiones contaminantes, mejora la calidad del aire y disminuye la congestión vial.

Integración ambiental y paisajística:

La infraestructura del metro se integra armoniosamente con el entorno urbano, incluyendo el compromiso de la urbanización del espacio como una plaza ajardinada para preservar el paisaje y los valores ambientales, en tanto se destina a Sistema General de Comunicaciones y Transportes.

Ocupación sostenible del suelo:

La recalificación de la parcela optimiza el suelo urbano, evita la dispersión y fragmentación urbana y promueve la densificación en áreas estratégicas, haciendo un mejor uso de infraestructuras y servicios.

Uso racional de recursos y eficiencia energética:

La futura estación puede diseñarse con criterios de eficiencia energética, empleando tecnologías y materiales que reduzcan el consumo de energía y el impacto ambiental.

Aumento de la resiliencia urbana:

Diversificar las opciones de transporte refuerza la capacidad de la ciudad para responder y adaptarse a retos futuros, como la movilidad urbana y la mitigación del cambio climático.

Fortalecimiento de la viabilidad económica y la gobernanza:

La inversión en transporte público genera beneficios económicos y empleo a corto plazo, y promueve un desarrollo urbano más sostenible y equilibrado a largo plazo, mejorando la planificación y gestión territorial.

En definitiva, la propuesta del Plan General de Ordenación Urbana para la implantación de un Sistema General de Comunicaciones y Transportes contribuye de manera integral a hacer la ciudad más habitable, eficiente y resiliente, en línea con la legislación vigente y los principios de sostenibilidad para las generaciones presentes y futuras.

6. MEMORIA JUSTIFICATIVA

La propuesta plantea la calificación como Sistema General de Comunicaciones y Transportes de dos parcelas actualmente residenciales (Avenida Juan Sebastián Elcano 49 y calle Juan Valera 1), al objeto de facilitar su obtención por parte del Ayuntamiento de Málaga. A su vez, la modificación propone el cambio de tipología de una tercera parcela (calle Juan Valera 3) -única que mantiene el uso residencial- de forma que pueda materializarse en ella el techo edificable previsto para todas por el planeamiento vigente.

Se propone la delimitación de un nuevo ámbito de Actuación Urbanística para la obtención de Sistema General de Comunicaciones y Transporte que se denomina AU-SG.L.1 "Avenida Juan Sebastián Elcano"

El cuadro superficies de la propuesta de modificación es el siguiente:

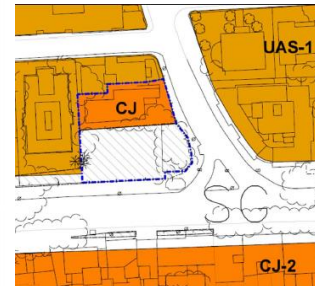
Código Seguro De Verificación	/NEW7eZJmLRxcDa95lU1g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	11/06/2026 13:59:54
Observaciones		Página	7/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2FNEW7eZJmLRxcDa95lU1g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Calific.	PGOU actual			Propuesta de M.E.		
	Superf. m2	Edific. (m2t/m2s)	Techo edificable (m2t)	Superf. m2	Edific. (m2t/m2s)	Techo edificable (m2t)
UAS	829.05 m2	0.60 m2s/m2t	497.43 m2t	-	-	-
CJ	-	-	-	347.56 m2	1.431 m2t/m2s	497.43 m2t
Vial	-	-	-	481.49 m2	-	-
TOTAL	829.05 m2		497.43 m2t	829.05 m2		497.43 m2t

Localización	Calificación propuesta	Edificabilidad	Superficie neta s/ plano alineaciones PGOU	Techo edificable
Avda. Juan Sebastián Elcano 49	CESIÓN AL AYTO.	-	366.82 m2	-
Juan Valera 1	CESIÓN AL AYTO.	-	114.67 m2	-
Juan Valera 3	CJ	1.431 m2t/m2s	347.56 m2	497.43 m2t
		TOTAL	829.05 m2	497.43 m2t



La propuesta de modificación de elementos se basa en los siguientes criterios;

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 Pedregalejo de un Sistema General de Comunicaciones y Transportes para la futura implantación de una Estación de Metro y articulando la forma de obtener el equipamiento sin coste para el municipio.

2.- Adecuación a la ordenación estructural y al planeamiento territorial.

Adecuar la ordenación detallada del planeamiento urbanístico municipal a la ordenación estructural del mismo, así como a las previsiones del planeamiento territorial entre cuyos principales objetivos se encuentra el de 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 y el artículo 40.4 y 5 POTAUM.

"40.4. Los instrumentos de planeamiento establecerán las reservas de suelo que se determinen en los correspondientes estudios informativos, planes y proyectos de construcción para la red, así como para las estaciones e intercambiadores y demás infraestructuras al servicio de la red de Metro, sin que el simple ajuste de las determinaciones del Plan se considere una modificación del mismo.

5. Los instrumentos de planeamiento garantizarán la accesibilidad a las estaciones e intercambiadores desde la red viaria y desde las diferentes zonas urbanas del municipio, así como la conectividad con el resto de los modos de transporte público y con los modos no motorizados."

3.- Consideraciones medioambientales

El incremento de altura, que no de edificabilidad, que se produce en el ámbito de la Actuación Urbanística ha sido justificado mediante un estudio tipológico del entorno en el que se concluye que la altura propuesta (PB+2) es acorde a las edificaciones existentes en las inmediaciones. La actuación no provoca un incremento de aprovechamiento ni de población en el ámbito. La actuación produce un beneficio ambiental toda vez que el actual propietario del suelo se ha comprometido a urbanizar la superficie del Sistema General como plaza ajardinada, para que el

Código Seguro De Verificación	/NEW7eZJmLRxcDa95lU1g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	11/06/2026 13:59:54
Observaciones		Página	8/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2FNEW7eZJmLRxcDa95lU1g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



espacio pueda ser en efecto destinado a un uso público en tanto se desarrolla la estación de metro prevista.

Como resultado del análisis expuesto, se considera la modificación propuesta como la más favorable ambiental, técnica y socialmente para su desarrollo.

7. MEMORIA ECONÓMICA

Con respecto a la justificación económica el Reglamento General de la LISTA a través de su artículo 85º establece la necesidad de incluir, en función del alcance y la naturaleza de los instrumentos de ordenación urbanística una *"Memoria económica, que incluirá los criterios de evaluación y seguimiento del instrumento de ordenación urbanística, así como, en su caso, los aspectos económicos de las propuestas realizadas. Contendrá un estudio económico financiero de dichas propuestas, en los casos en que proceda, y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica de las actuaciones de transformación urbanística propuestas y una memoria de viabilidad económica de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística. Se atenderán las especificaciones establecidas en el apartado 3 de este artículo."*

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO Y MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

La modificación de elementos del PGOU delimita una Actuación Urbanística sobre suelo urbano para la obtención de un Sistema General.

Las parcelas pertenecientes a este ámbito se encuentran totalmente urbanizadas y cuentan con todos los servicios urbanísticos.

Como consecuencia de la aprobación de la presente modificación de planeamiento, la actual propietaria del suelo vendrá obligada a la cesión gratuita de la superficie calificada como Sistema General. Sin embargo, ello no resultará en una pérdida de aprovechamiento urbanístico en tanto que la edificabilidad asignada por el vigente PGOU a la superficie que se cede se materializará en una parcela colindante.

La única carga asumida por Soidemer, S.L. es la urbanización de la superficie objeto de cesión. Esta obligación se cuantificará en el momento de la aprobación del Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización. No obstante, se ha estimado una cantidad aproximada de 66.895,50€, que resulta plenamente asumible teniendo en cuenta que en la parcela que mantiene el uso residencial se va a ejecutar un edificio cuyo coste aproximado de construcción es 802.214,70€ y su valor en venta puede ascender siendo conservador a 2.386.000,00€.

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

La modificación de elementos del PGOU no supone ningún tipo de incidencia negativa en las arcas municipales sino todo lo contrario, toda vez que se propone la cesión gratuita de una parcela de Sistema General de Comunicaciones y Transportes, evitando así la expropiación de una superficie de suelo de titularidad privada de 534,80m².

El cambio propuesto, por tanto, no supone una afección a los presupuestos municipales y sí una mejora de ese espacio en cuanto se destinará con carácter inmediato a un uso público, contando además la Administración con la propiedad del suelo para la implantación en el futuro de la estación de metro prevista.

Código Seguro De Verificación	/NEW7eZJmLRxcDa95lU1g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	11/06/2026 13:59:54	
Observaciones		Página	9/19	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2FNEW7eZJmLRxcDa95lU1g%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

8. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

La presente modificación de la ordenación urbanística detallada del suelo urbano del PGOU de Málaga se encuentra sometida a Evaluación Ambiental Estratégica simplificada según lo recogido el artículo 40.4.a) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión integrada de Calidad Ambiental (LGICA) -artículo modificado por la Disposición Adicional Quinta de la LISTA- al considerarse que se trata de una "Modificación menor", según la definición dada por el artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación Ambiental (LEA) y a la que remite el propio artículo 40.4.a) de la LGICA.

Con fecha 16/07/2025 se recibió el Documento Ambiental Estratégico del Avance de la Modificación Puntual, tras la negativa de exención del trámite de EAE, se procedió a su admisión a trámite el 26/01/2026 y sometimiento al preceptivo periodo de consulta pública para recabar las aportaciones de la ciudadanía. El 26/02/2026, la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente emitió el Informe Ambiental Estratégico (Expte. EA/MA/30/25), determinando que la Modificación de Elementos Pormenorizada nº 39 no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre que...

"...se dé cumplimiento al condicionado y a las medidas preventivas y correctoras propuestas en el documento ambiental estratégico y en el anejo presentado el 26 de julio de 2023 ante esta Delegación Territorial."

De acuerdo con el Informe Ambiental Estratégico de fecha 26/02/2026, la nueva documentación técnica de la Aprobación Inicial ha incorporado formalmente las siguientes correcciones y medidas protectoras de obligado cumplimiento exigidas por el órgano ambiental:

Adecuación de Medidas de Paisaje:

Al tratarse de un ámbito netamente urbano y consolidado, se han retirado y eliminado por improcedentes las medidas del Avance relativas al medio natural rural, tales como la apertura de viales siguiendo curvas de nivel, autorizaciones en paisajes abiertos, setos de pantallas verdes en linderos rústicos, preservación de bosquetes/herrizas y limitaciones genéricas a muros de contención de préstamo.

Vinculación de Energías Renovables:

Se ha sustituido la mera recomendación técnica del Avance por una obligación jurídicamente vinculante. En el diseño de las edificaciones de la parcela residencial resultante es de obligado cumplimiento la incorporación de tecnologías relacionadas con las energías renovables o de autoconsumo (tales como placas solares) o, en su defecto, el empleo de biocombustibles.

Zonas Verdes y Cambio Climático:

Se ha eliminado en su totalidad el apartado 10.4 del Documento Ambiental debido a que la Actuación Urbanística concentra la edificabilidad en la parcela residencial privada y califica el resto como Sistema General de Transportes, impidiendo hablar técnicamente de incrementos de sumideros o de zonas verdes en los términos del medio natural. Asimismo, se ha reformulado la justificación de la coherencia con el *Plan Andaluz de Acción por el Clima (Decreto 234/2021)*, acreditando que la reducción de emisiones se logra mediante las medidas pasivas y bioclimáticas de la edificación del apartado 10.1.

Código Seguro De Verificación	/NEW7eZJmLRxcDa95lUig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	11/06/2026 13:59:54
Observaciones		Página	10/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2FNEW7eZJmLRxcDa95lUig%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Preservación del Medio Natural y Fauna Urbana:

Se establecen como medidas correctoras obligatorias:

- La suspensión temporal de tareas de mantenimiento, pintura u obras de ampliación en caso de detectarse el anidamiento de taxones de quirópteros o hirundínidos (golondrinas, vencejos, aviones) o cernícalos.
- Obligación de emplear especies vegetales autóctonas productoras de frutos carnosos (tales como madroño, durillo, mirto o lentisco) en los jardines de la edificación residencial para alimentar a la avifauna.
- Erradicación activa de cualquier especie de flora incluida en el Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras.
- Dotación de rampas de escape para fauna (reptiles o micromamíferos) en zanjas o fosas abiertas durante la fase de obras, garantizando la inspección previa a su sellado.

El Anexo 2 incluye tanto el Informe Ambiental Estratégico (26/02/2026), como el Documento Ambiental Estratégico DAE que incorpora todas las medidas correctoras necesarias.

9. IMPACTO EN LA SALUD

En cuanto a la valoración de la relevancia de los potenciales impactos sobre la salud de las poblaciones existentes y/o previstas de acuerdo con el artículo 8 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación de Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía, resulta que la modificación del PGOU propuesta es totalmente inocua respecto de la salud de la población del entorno urbano en la que se asienta, por lo que se propone llevar a cabo el trámite de Consultas Previas establecido en el Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, al objeto de consultar si la modificación de planeamiento ha de someterse o no a la evaluación de impacto en la salud.

No tiene impacto en factores ambientales, dado que no altera la calidad del aire, del agua del suelo, no genera ruido, olores o residuos, o produce contaminación lumínica o química.

No restringe la disponibilidad o el acceso a equipamientos o infraestructuras porque no incide en materia de abastecimiento de aguas, energía o telecomunicaciones.

No limita la disponibilidad y el acceso a bienes y servicios básicos ya sea transporte, vivienda, servicios sanitarios o de emergencia, educación, etc.

No incide de manera alguna en las estructuras asociativas o de cohesión social, ya sean familiares, vecinales, organizaciones no gubernamentales.

La actuación propuesta no guarda relación alguna con los hábitos de vida saludable, ya sea actividad física, alimentación, consumo de alcohol, tabaco o sustancias ilícitas, ni alienta conductas de riesgo.

Trámite de consultas previas

El artículo 13 del Decreto 169/2014 regula las consultas previas y cribado, de esta forma el Ayuntamiento puede consultar si un instrumento ha de someterse a evaluación de impacto en la salud, antes de empezar la tramitación y sin necesidad de tener que elaborar el documento de valoración de impacto en la salud, si bien, deberá formalizar la solicitud según el Modelo recogido en el Anexo IV del Decreto y seguir el trámite indicado en el citado artículo 13.

Código Seguro De Verificación	/NEW7eZJmLRxcDa95lU1g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	11/06/2026 13:59:54
Observaciones		Página	11/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2FNEW7eZJmLRxcDa95lU1g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Documentación

En cumplimiento del Decreto de 169/2014 de 9 de diciembre (BOJA núm.243 de fecha 15 de diciembre de 2014.) esta administración remitió a la Consejería de Salud y Consumo la documentación necesaria para la realización del trámite de consultas previas, adjuntando el necesario Anexo IV así como la Memoria-Resumen de la actuación con el contenido mínimo recogido en los arts. 12.2 y 16.2. También se adjuntó a la misma la propuesta de modificación del PGOU.

Con fecha 20/01/2025 se emite informe por la Delegación de Málaga de la Consejería de Salud y Consumo pronunciándose en los siguientes términos:

"Una vez examinada la documentación presentada por el personal técnico de esta Delegación Territorial, se le comunica que, efectuado el proceso de cribado sobre las medidas previstas, nuestro parecer es que en la memoria se han analizado y optimizado de forma correcta los posibles impactos sobre la salud derivados de las actuaciones anteriormente descritas y que es previsible que los mismos no tengan la suficiente relevancia como para justificar un análisis en mayor profundidad de los mismos ni la introducción de medidas adicionales. Ello siempre supeditado a la veracidad de la información facilitada por el ayuntamiento en este trámite.

En consecuencia, la modificación prevista no tiene que someterse al procedimiento de evaluación de impacto en salud, siempre y cuando se cumplan los siguientes condicionantes:

- *Que no se introduzcan modificaciones en la actuación, respecto de la información facilitada sobre el proyecto aportado en el trámite de consultas previas."*
- *Que a fecha de la firma de este escrito no se haya procedido a la aprobación inicial del mismo.*

Código Seguro De Verificación	/NEW7eZJmLRxcDa95lU1g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	11/06/2026 13:59:54
Observaciones		Página	12/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2FNEW7eZJmLRxcDa95lU1g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



B_ NORMATIVA

A la parcela residencial resultante de la presente modificación se le asigna la ordenanza Ciudad jardín (CJ) dotada de los siguientes parámetros:

Criterios de ordenación:

1. Edificabilidad neta

La edificabilidad neta viene marcada por la edificabilidad de las parcelas previas a la modificación, siendo esta de 1.431 m²t/m²s, con un total de 497.43m²t.

2. Parcela mínima

La parcela mínima se marca en 300 m².

3. Altura edificable y ocupación de suelo.

La altura edificable máxima se fija en PB+2 (hasta 10.50m) y la ocupación máxima se fija en un 100% en planta sótano y un 75% en planta baja y altas.

No se permiten viviendas interiores.

4. Separación a lindero público

La separación a lindero público se fija en 3m. No obstante, en el lindero sur de la parcela, colindante con la parcela de cesión, se permite la alineación de los cuerpos volados de terraza, manteniendo la fachada de la edificación un retranqueo de 2m en esta linde.

El tratamiento del muro que se conforme en la linde sur debe tener un tratamiento de acabado de mampostería vista en su colindancia con el espacio libre. Las terrazas a esta linde no podrán cerrarse.

5. Separación a linderos privados.

La separación a linderos privados se fija en 3m, excepto en la ocupación de planta sótano que se permite el adosamiento. Además, en la linde norte se permite el adosamiento de la edificación a la medianería vecina existente con altura de PB+1. En la planta segunda se establece un retranqueo de 1m a dicha medianería, a fin de no configurar una nueva medianera, ya que dicho paramento tendrá tratamiento de fachada.

6. Disposición del volumen edificable.

El volumen edificable máximo permitido en la parcela, incluidos los vuelos de cuerpos y elementos salientes, podrá disponerse en una o varias edificaciones principales, y destinarse parte del volumen restante a edificaciones auxiliares. No se limita expresamente el número de unidades independientes de edificación residencial o auxiliar que pueden disponerse sobre cada parcela; la limitación sólo vendrá impuesta por el volumen edificable y los demás parámetros de Ordenación y Edificación aplicables a la Zona.

Respetando las separaciones a linderos y el porcentaje de ocupación, podrán establecerse en el interior de la parcela todo tipo de vuelos de cuerpos salientes.

Condiciones de uso.

Sólo se admiten los usos siguientes:

1. Uso pormenorizado:

Residencial.

Código Seguro De Verificación	/NEW7eZJmLRxcDa95lU1g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	11/06/2026 13:59:54
Observaciones		Página	13/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2FNEW7eZJmLRxcDa95lU1g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2. Usos compatibles:

Terciario excepto instalaciones de hostelería con actividad musical según artículo 6.4.4. de estas Normas, cumpliendo las condiciones de los Capítulos 3º y 4º del Título VI del PGOU, equipamiento comunitario (excepto cementerios, tanatorios y crematorios), aparcamientos, Uso Productivo en plantas bajas según regulación especificada en artículo 6.3.3. de este PGOU, y servicios técnicos e infraestructuras urbanas.

3. Usos alternativos:

Terciario excepto instalaciones de hostelería con actividad musical según artículo 6.4.4. de estas Normas, cumpliendo las condiciones de los Capítulos 3º y 4º del Título VI del PGOU.

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

Regulación particular de la ordenanza CJ propuesta:

PARÁMETROS	
Edificabilidad neta	1,431 m ² t/m ² s (497.43m ² t)
Parcela mínima	300 m ²
Altura edificable	PB+2 (hasta 10.50m)
ocupación de suelo	100% P. sótano / 75% PB y altas.
lindero público	3m (*)
linderos privados	3m/ adosamiento en planta sótano
Separación entre edificaciones	≥ la altura de la edificación mayor
Uso	Residencial.
Usos Compatibles	Terciario excepto instalaciones de hostelería con actividad musical según artículo 6.4.4. de estas Normas, cumpliendo las condiciones de los Capítulos 3º y 4º del Título VI del PGOU, equipamiento comunitario (excepto cementerios, tanatorios y crematorios), aparcamientos, Uso Productivo en plantas bajas según regulación especificada en artículo 6.3.3. de este PGOU, y servicios técnicos e infraestructuras urbanas.
Usos alternativos	Terciario excepto instalaciones de hostelería con actividad musical según artículo 6.4.4. de estas Normas, cumpliendo las condiciones de los Capítulos 3º y 4º del Título VI del PGOU. Equipamiento comunitario cumpliendo las condiciones del artículo 6.5.1. del Título VI (excepto cementerios, tanatorios y crematorios) y aparcamientos.

(*) El lindero sur de la parcela, colindante con la parcela de cesión, se permite la alineación de los cuerpos volados de terraza, manteniendo la fachada de la edificación un retranqueo de 2m en esta linde

COMPROMISO DE URBANIZACIÓN DEL SISTEMA GENERAL

En virtud de Convenio Urbanístico suscrito con el Ayuntamiento el 27/06/2024, el propietario del suelo deberá ceder al Ayuntamiento la superficie del Sistema General de Comunicaciones y Transportes urbanizada.

En la medida en que el Sistema General se establece para la futura implantación de una estación de una línea de metro que no cuenta aún con un proyecto constructivo aprobado, la urbanización de este equipamiento consistirá en la creación de una plaza ajardinada.

El contenido técnico de las obras de urbanización a realizar en la parcela del Sistema General se definirá en el proyecto de las actuaciones edificatorias de la parcela residencial colindante como obras complementarias o, en todo caso, mediante un proyecto de obras ordinarias de urbanización conforme a las siguientes normas, directrices y recomendaciones:

Código Seguro De Verificación	/NEW7eZJmLRxcDa95lU1g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	11/06/2026 13:59:54
Observaciones		Página	14/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2FNEW7eZJmLRxcDa95lU1g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Se proyectará una plaza ajardinada según la documentación gráfica. El espacio se compone una zona peatonal de carácter rectilíneo y curvo, superponiendo su geometría a fin de crear un diseño que marca los recorridos peatonales y zonas estanciales con bancos.

La pavimentación de dichos recorridos se realizará con pavimentos de hormigón impreso y hormigón impreso con chino de color terrizo, a fin de delimitar los espacios estanciales y de recorrido.

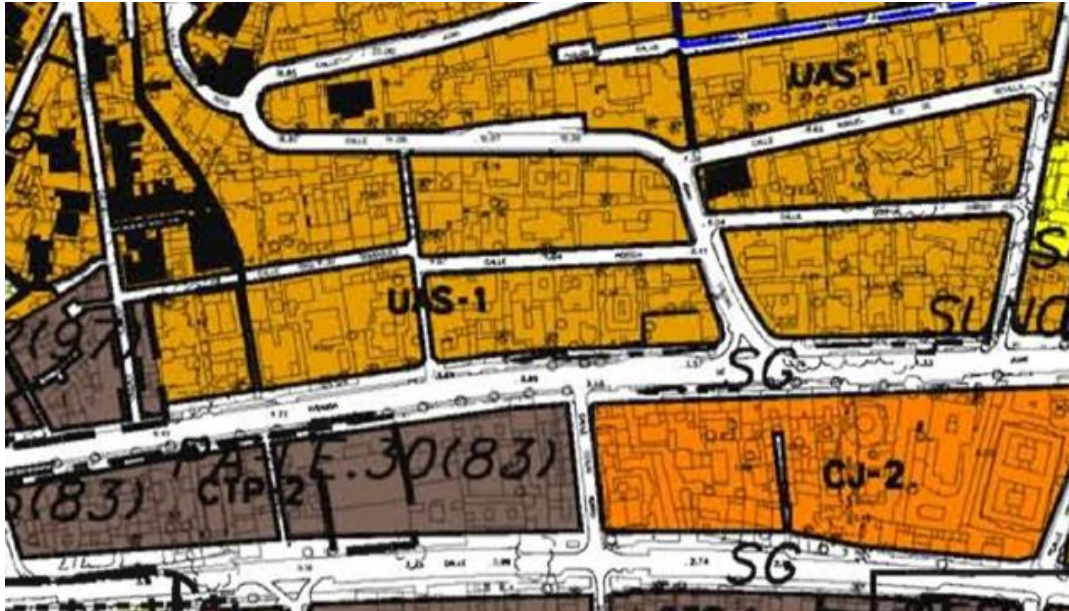
La vegetación la conforman unas jardineras de perímetro, ajardinadas con plantas que requieren de un riego moderado. En la planimetría se proponen varias especies, que podrán ser sustituidas o complementadas por especies de similares características. Además, se prevé la plantación de 3 palmeras (Washingtonia Robusta). La zona ajardinada que completa el resto del espacio se plantará con hierba.

Código Seguro De Verificación	/NEW7eZJmLRxcDa95lU1g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	11/06/2026 13:59:54
Observaciones		Página	15/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2FNEW7eZJmLRxcDa95lU1g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



C_CARTOGRAFÍA

1. PLANO 1. Situación



Código Seguro De Verificación	/NEW7eZJmLRxcDa95lU1g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	11/06/2026 13:59:54
Observaciones		Página	16/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2FNEW7eZJmLRxcDa95lU1g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





2. PLANO 2. Descripción de parcelas calificadas.



3. PLANO 3. Parcelas afectadas. Estado modificado

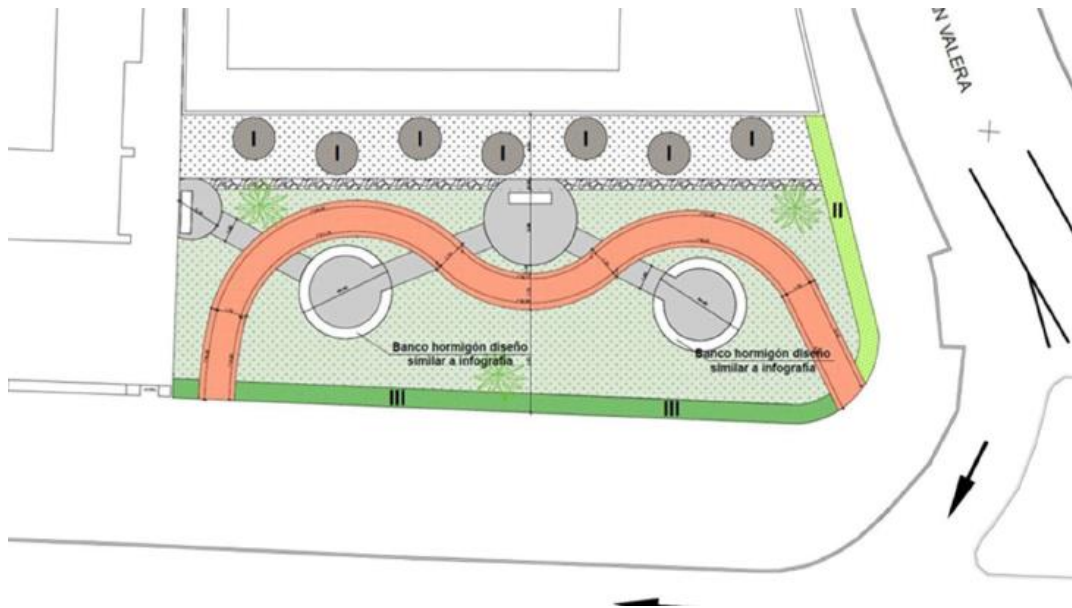


Código Seguro De Verificación	/NEW7eZJmLRxcDa95lU1g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	11/06/2026 13:59:54
Observaciones		Página	17/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2FNEW7eZJmLRxcDa95lU1g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





4. PLANO 4. Propuesta zona ajardinada.



Código Seguro De Verificación	/NEW7eZJmLRxcDa95lU1g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	11/06/2026 13:59:54
Observaciones		Página	18/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2FNEW7eZJmLRxcDa95lU1g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



D_ANEXOS

ANEXO 1. Resumen Ejecutivo

ANEXO 2

- Informa Ambiental Estratégico (26/02/2026)
- Documento Ambiental Estratégico

ANEXO 3

- Consulta previa sobre Evaluación de Impacto sobre la Salud
- Informe del Delegado de Salud y Consumo (20/01/2025)

ANEXO 4. Informe Dirección General de Aviación Civil (23/12/2025)

Código Seguro De Verificación	/NEW7eZJmLRxcDa95lU1g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	11/06/2026 13:59:54
Observaciones		Página	19/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2FNEW7eZJmLRxcDa95lU1g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

