

Ref: I-ME\_Modificacion 39\_Juan Sebastian el Cano\_Avance\_PL46-2024.doc

**Departamento:** Planeamiento y Gestión Urbanística / Serv. Planificación y Ordenación Urbanística  
**Expediente:** Modificación Puntual de Elementos PL 46/2024  
**Interesado:** SOIDEMER, S.L.  
**Representante:** Ana García-Cabrera Calvo.  
**Situación:** Av. Juan Sebastián Elcano 49  
**Junta Mpal. Distrito nº:** 2. Este.  
**Asunto:** Trámite Medioambiental y Aprobación de Avance.

Con fecha 16/07/2025 se recibe el Documento Ambiental Estratégico del Avance de la Modificación Puntual de Elementos destinada al cambio de tipología edificatoria con uso residencial de la parcela situada en la Avenida de Juan Sebastián Elcano 49 de la ciudad de Málaga presentada el pasado 02/07/2024.

## ANTECEDENTES

El 10/06/2022, Soidemer S.L., presentó ante la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras del Ayuntamiento de Málaga una propuesta de Actuación Urbanística con relación a las parcelas afectadas, que permitiera la obtención por la Administración del espacio destinado a equipamiento público manteniendo aprovechamiento urbanístico asignado por el planeamiento a todas ellas en la única parcela que conserva el uso residencial mediante un cambio de su tipología edificatoria.

En el informe emitido el 03/08/2022 se propone la formalización de un convenio urbanístico fundamentado en la mejora del bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística.

El 27/06/2024 se aprueba por el Pleno del Ayuntamiento el Convenio Urbanístico suscrito por las partes con los compromisos asumidos:

- Presentación de la documentación técnica para la tramitación de la Modificación de Elementos del PGOU que se propone.
- Con cesión gratuita y libre de cargas al Ayuntamiento, de los 534,80 m<sup>2</sup> de suelo destinado a Sistema General.
- Realizar jurídica y materialmente la citada cesión junto con un proyecto de obras de urbanización de los espacios que se ceden acorde con las determinaciones que se establezcan en la Modificación de Elementos que se apruebe.
- Aportar en el expediente de licencia de obras, los avales que garanticen la ejecución simultánea de las obras de edificación y urbanización.

1/5

El 02/07/2024 se recibió en este departamento la primera documentación relativa a la Modificación Puntual de Elementos destinada al cambio de tipología edificatoria con uso residencial de la parcela situada en la Avenida de Juan Sebastián Elcano 49.

El 11/11/2024, este departamento emitió informe sobre dicha documentación, solicitando consulta a la Consejería competente en materia de medio ambiente, con el fin de recabar, con carácter previo a la aprobación inicial, el pronunciamiento expreso sobre la necesidad o no de someter el expediente a Evaluación Ambiental Estratégica (EAE).

**Gerencia Municipal de Urbanismo**  
Paseo Antonio Machado, 12  
29002 Málaga

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

Código Seguro De Verificación	JgrpcItfTulbSr/maAv8gw==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena		Firmado	06/08/2025 12:45:50
	Aurora Requena Santos		Firmado	05/08/2025 14:35:48
Observaciones			Página	1/5
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JgrpcItfTulbSr%2FmaAv8gw%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JgrpcItfTulbSr%2FmaAv8gw%3D%3D</a>			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



## RESUMEN DEL AVANCE INFORMADO EL 11/11/2024

El Avance de la Modificación de elementos analiza la necesidad y la conveniencia de proceder al cambio de 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.

Quedando las calificaciones de la siguiente forma:

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: 1,431m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s
- Parcela mínima: 300m<sup>2</sup>
- 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.

2/5

## INFORME

Con fecha 28/03/2025 la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente, emite informe en los siguientes términos:

*“...a la vista de la documentación aportada en la consulta, la Innovación del PGOU de Málaga en relación a los inmuebles sitos en Avenida Juan Sebastián Elcano n.º 49 y Calle Juan Valera n.º 1 y 3 deberá someterse a un procedimiento de evaluación ambiental estratégica en su modalidad simplificada, en virtud de lo recogido en el artículo 40.4 de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, y así deberá solicitarlo el Ayuntamiento de Málaga ante esta Delegación Territorial.*

Conforme al artículo 77 de la LISTA, será necesario tramitar un Avance de Planeamiento cuando éstos deban someterse a evaluación ambiental estratégica, así como realizar una consulta pública preceptiva para la elaboración del mismo.

**Gerencia Municipal de Urbanismo**  
Paseo Antonio Machado, 12  
29002 Málaga

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

Código Seguro De Verificación	JgrpcItfTulbSr/maAv8gw==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena		Firmado	06/08/2025 12:45:50
	Aurora Requena Santos		Firmado	05/08/2025 14:35:48
Observaciones			Página	2/5
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JgrpcItfTulbSr%2FmaAv8gw%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JgrpcItfTulbSr%2FmaAv8gw%3D%3D</a>			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



Una vez realizada la consulta previa de la EAE y resultando esta negativa, el Avance presentado el 02/07/2024 se considera como Borrador a efectos de la tramitación de la Evaluación Ambiental Simplificada.

Conforme al artículo 101 del Reglamento que desarrolla la Ley de Impulso para la sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) en relación al contenido del Avance:

*Artículo 101. Avance.*

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

Cabe informar que el documento que se presenta para la aprobación del Avance justifica debidamente las afecciones sectoriales que le son de aplicación, entre las que se identifican:

- Afecciones territoriales (POTAUM)
- Afecciones Medioambientales
- Impacto sobre la Salud
- Servidumbres Aeronáuticas.

Conforme al Plano de Ordenación Estructural del PGOU 2011, la parcela situada en la esquina de la Avenida Juan Sebastián Elcano con calle Juan Valera se encuentran afectadas por un Sistema General relacionado con las futuras infraestructuras del trazado del tren metropolitano.

En relación con la consulta previa prevista en el Anexo IV del Decreto 169/2014, realizada a la Delegación Territorial de la Consejería de Salud y Familias con el objeto de que se pronuncie sobre si la Modificación Pormenorizada del PGOU nº 39 debe someterse a Evaluación de Impacto en la Salud, conforme a la legislación vigente en la Comunidad Autónoma de Andalucía, se ha recibido informe, fechado el 20/01/2025, de la Delegación de Málaga de la Consejería de Salud y Consumo, en el que se manifiesta lo siguiente:

*“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.*

3/5

*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.*

## VALORACIÓN Y CONCLUSIONES

- a) La documentación cumple con el compromiso adquirido en Convenio Urbanístico de 27/06/2024 de presentar la documentación técnica para la tramitación de la Modificación de Elementos del PGOU que se propone. Respecto al convenio la documentación incluye también los siguientes compromisos:

Gerencia Municipal de Urbanismo  
Paseo Antonio Machado, 12  
29002 Málaga

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

Código Seguro De Verificación	JgrpcItfTulbSr/maAv8gw==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena		Firmado	06/08/2025 12:45:50
	Aurora Requena Santos		Firmado	05/08/2025 14:35:48
Observaciones			Página	3/5
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JgrpcItfTulbSr%2FmaAv8gw%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JgrpcItfTulbSr%2FmaAv8gw%3D%3D</a>			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

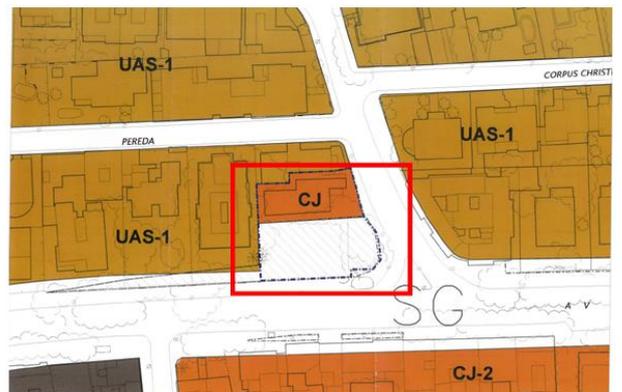


- Cesión gratuita y libre de cargas al Ayuntamiento, de los 534,80 m<sup>2</sup> de suelo destinado a Sistema General.
  - Realizar jurídica y materialmente la citada cesión junto con un proyecto de obras de urbanización de los espacios que se ceden acorde con las determinaciones que se establezcan en la Modificación de Elementos que se apruebe.
  - Aportar en el expediente de licencia de obras, los avales que garanticen la ejecución simultánea de las obras de edificación y urbanización.
- b) Se considera adecuado el objeto, necesidad, justificación y ámbito con el fin previsto en el Convenio.
- c) El documento de Modificación puntual de Elementos presentado es completo, claro y explicativo de la propuesta que se realiza y es coherente con las determinaciones que incluye al respecto tanto la LISTA en el artículo 24º y 66º como su Reglamento General, y se justifica el interés general con la obtención del Sistema General previsto en el POTAUM y en nuestro PGOU, reforzando 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
- d) Respecto a la ordenación propuesta destacar que esta modificación favorece el principio de desarrollo sostenible al promover la movilidad urbana sostenible. La cesión de suelo para la implementación de una estación de metro en la zona contribuirá significativamente a la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero al fomentar el uso del transporte público sobre el transporte privado, así como a la disminución del tráfico de vehículos privados, lo que a su vez contribuirá a mejorar la calidad del aire y reducir la congestión en la ciudad.

También conlleva el compromiso de promotor de urbanizar la parcela como plaza ajardinada de forma que se respete y preserve el paisaje urbano existente y se promueva la conservación de los valores ambientales de la zona. Regulando las normas y directrices mediante un proyecto de obras ordinarias de urbanización.



Plano P.2.1 Calificación Usos y Sistemas del PGOU Vigente



Propuesta de Mod. Puntual de elementos PGOU

- Deberá aportarse documentación justificativa anexa para informe de Aviación civil.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	JgrpcItfTulbSr/maAv8gw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	06/08/2025 12:45:50
<b>Observaciones</b>	Aurora Requena Santos	Firmado	05/08/2025 14:35:48
<b>Uri De Verificación</b>	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JgrpcItfTulbSr%2FmaAv8gw%3D%3D		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



## PROPUESTA

Analizada la documentación presentada el 16/07/2025 correspondiente al Documento Ambiental Estratégico del Avance de la Modificación Puntual de Elementos destinada al cambio de tipología edificatoria con uso residencial de la parcela situada en la Avenida de Juan Sebastián Elcano 49 de la ciudad de Málaga, **ME nº: 39** redactada de oficio conforme a la documentación presentada el pasado 02/07/2024, en cumplimiento del Acuerdo Urbanístico aprobado el 27/06/2024, se propone:

1. Admitir a trámite el Avance de la Modificación de Elementos destinada al cambio de tipología edificatoria con uso residencial de la parcela situada en la Avenida de Juan Sebastián Elcano 49 de la ciudad de Málaga, según documento de Avance presentado con fecha 02/07/2024.
2. Proceder a la publicación del documento de Avance de la Modificación de elementos a modo de consulta pública prevista en el artículo 77º de la nueva redacción de la LISTA, al objeto de recabar las aportaciones de la ciudadanía.
3. Remitir el Documento Ambiental Estratégico presentado el 16/07/2025 al órgano ambiental para la emisión del correspondiente informe ambiental, junto con el Avance que tendrá la consideración del Borrador a efectos de la tramitación de la Evaluación Ambiental Simplificada según el artículo 40º de la Ley GICA, en su interpretación del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre de 2022.
4. Requerir la justificación de las servidumbres aeronáuticas para el documento de Aprobación Inicial.
5. Dar traslado del presente informe al interesado para su conocimiento y efectos oportunos.

Málaga, a la fecha de la firma digital.

LA ARQUITECTO MUNICIPAL  
Fdo: Aurora Requena Santos

EL JEFE DEL DEPARTAMENTO  
Fdo: Alberto Ruiz Carmena

5/5

Gerencia Municipal de Urbanismo  
Paseo Antonio Machado, 12  
29002 Málaga

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

Código Seguro De Verificación	JgrpcItfTulbSr/maAv8gw==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena		Firmado	06/08/2025 12:45:50
	Aurora Requena Santos		Firmado	05/08/2025 14:35:48
Observaciones			Página	5/5
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JgrpcItfTulbSr%2FmaAv8gw%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JgrpcItfTulbSr%2FmaAv8gw%3D%3D</a>			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

