

MODIFICACIONES DE LAS DETERMINACIONES
DE LA ORDENACIÓN

PORMENORIZADA DEL PGOU

Nº 39
CAMBIO DE
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA
con USO RESIDENCIAL del PGOU

PL 46-2024

RESUMEN EJECUTIVO

Documento Aprobación Inicial

JUNIO 2026

Código Seguro De Verificación	Qcy0U3GEDMI8Z6kBaf8PQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	11/06/2026 13:59:49
Observaciones		Página	1/4
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Qcy0U3GEDMI8Z6kBaf8PQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





MEMORIA. OBJETO de la MODIFICACIÓN

1. Ámbito

La delimitación propone 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"

Las parcelas objeto de la Modificación de Elementos se sitúan en suelo urbano consolidado, en la Avenida Juan Sebastián Elcano 49 y Calle Juan Valera 1 y 3, calificadas una como Sistema General de Comunicaciones y Transportes y como RESIDENCIAL CJ-1, respectivamente, conforme al actual PGOU.

2. Objeto

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.

Se establecen como criterios 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.

3. Justificación de la ordenación propuesta.

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.

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: 1,431m2t/m2s
- Parcela mínima: 300m2
- Ocupación máxima: Plantas Baja y Altas: 75% Planta Sótano: 100%

Código Seguro De Verificación	Qcy0U3GEDMI8Z6kBaAF8PQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	11/06/2026 13:59:49	
Observaciones		Página	2/4	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Qcy0U3GEDMI8Z6kBaAF8PQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

- 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.

B_ NORMATIVA

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

PARÁMETROS	
Edificabilidad neta	1,431 m ² /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.

Código Seguro De Verificación	Qcy0U3GEDMI8Z6kBaAF8PQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	11/06/2026 13:59:49	
Observaciones		Página	3/4	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Qcy0U3GEDMI8Z6kBaAF8PQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

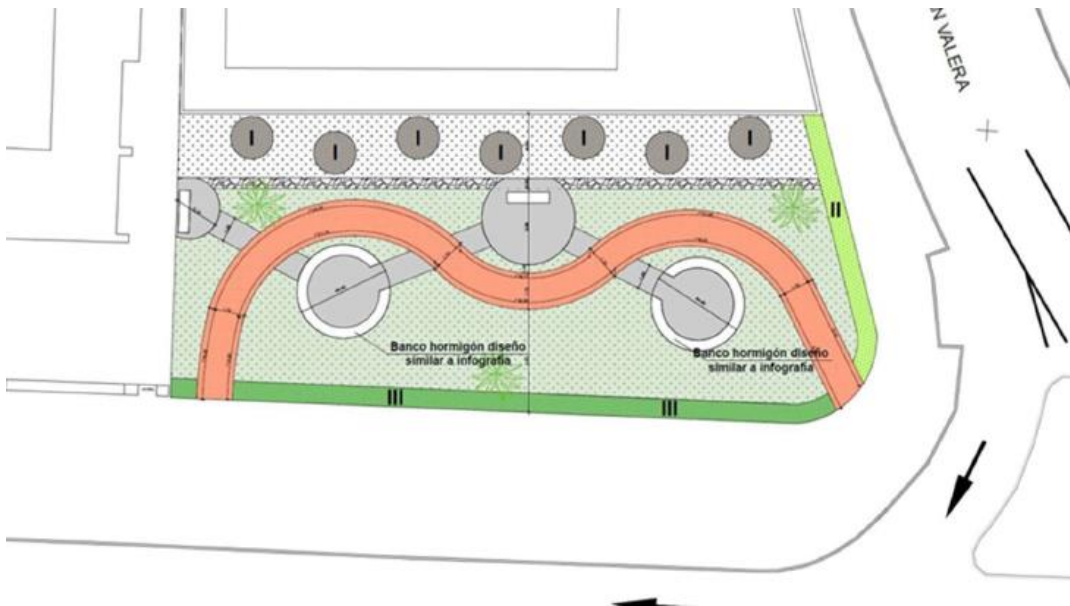


PROPUESTA

1. Parcelas afectadas. Estado modificado



2. Propuesta zona ajardinada.



Código Seguro De Verificación	Qcy0U3GEDMI8Z6kBaAF8PQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	11/06/2026 13:59:49	
Observaciones		Página	4/4	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Qcy0U3GEDMI8Z6kBaAF8PQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			