

**RESUMEN EJECUTIVO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE
ELEMENTOS DEL PGOU CON RELACIÓN A LOS INMUEBLES SITOS
EN AVENIDA JUAN SEBASTIÁN ELCANO Nº 49 Y CALLE JUAN
VALERA Nº 1 Y 3**

ÍNDICE

1. ANTECEDENTES
2. OBJETIVO DE LA MODIFICACIÓN
3. PGOU ACTUAL Y PGOU MODIFICADO.
4. PLANOS
- P.1.- PLANO DE SITUACIÓN CALIFICACION SEGÚN PGOU 2011
- P.2.- PLANO DE CALIFICACION MODIFICADO
- P.3.- PLANO DE SITUACIÓN SISTEMAS GENERALES SEGÚN PGOU 2011

Código Seguro De Verificación	Wn3QXONJu5yTMFgVfA0K4Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	07/10/2025 11:23:24	
Observaciones		Página	1/7	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Wn3QXONJu5yTMFgVfA0K4Q%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

1. ANTECEDENTES

La mercantil SOIDEMER, S.L., es dueña en pleno dominio de las siguientes fincas registrales:

1.- Finca Registral número 1.462 sita en Avenida Juan Sebastián Elcano 49, con referencia catastral: 7151108UF7675S0001KW.

2.- Finca Registral número 1.461 sita en Avenida Juan Sebastián Elcano 49, con referencia catastral: 7151108UF675S0001KW.

3.- Finca Registral número 1.346 sita en Calle Juan Valera 1, con referencia catastral: 7151107UF7675S0001OW.

4.- Finca Registral número 6.462 sita en Calle Juan Valera nº 3, con referencia catastral: 7151106UF7675S0001MW.

Las cuatro fincas pertenecen al suelo urbano y están calificadas conforme al Plano P.2.1 “Calificación, Usos y Sistemas” del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Málaga (en adelante PGOU), como suelo residencial con ordenanza UAS-1.



Conforme al Plano de Ordenación Estructural P.1.1 “Clasificación del Suelo y Sistemas Generales y al Plano P.2.9 “Alineaciones, Alturas y Rasantes” del PGOU, tres de las fincas en cuestión (las dos de Avenida Juan Sebastián Elcano nº49 y la de Calle Juan Valera nº1) se encuentran afectadas por un Sistema General relacionado con las futuras infraestructuras del trazado del tren metropolitano.

Código Seguro De Verificación	Wn3QXONJu5yTMFgVfA0K4Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	07/10/2025 11:23:24	
Observaciones		Página	2/7	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Wn3QXONJu5yTMFgVfA0K4Q%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



El 10 de junio de 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 de Avenida Juan Sebastián Elcano nº49 y Calle Juan Valera nº1 y 3, a fin de que se consensara una Modificación de Elementos del PGOU que armonizase los intereses públicos y privados. Esto es, 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.

El 3 de agosto de 2022 el Servicio de Planificación Territorial y urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión emitió informe en el que se indicaba que, dado que la propuesta se fundamentaba en la mejora del bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística, la misma, debía quedar formalizada en un Convenio Urbanístico.

El Convenio Urbanístico resultó aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno el 27 de junio de 2024 y ha sido suscrito por todas las partes, habiéndose depositado el Acuerdo de aprobación junto con el texto del Convenio firmado y su Memoria Justificativa, en la Unidad Registral de «Convenios Urbanísticos» y habiéndose publicado el referido acuerdo de aprobación en el Boletín Oficial de la Provincia, según se señala en los artículos 9.4 regla 5ª y 83.2 de la LISTA y en el artículo 17.5 e) del Reglamento General, puestos en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Los compromisos asumidos por Soidemer, S.L. en el Convenio son los siguientes:

- Presentar en el Excmo. Ayuntamiento de Málaga, en el plazo de quince días a contar desde la firma del Convenio, la documentación técnica necesaria para que pueda iniciarse la tramitación de la Modificación de Elementos del PGOU que se propone.
- Ceder gratuitamente libre de cargas y gravámenes, al Excmo. Ayuntamiento de Málaga, 534,80 m2 de suelo con destino a Sistema General para la futura construcción de la Línea nº 3 –Malagueta/El Palo- del Metro de Málaga.

Código Seguro De Verificación	Wn3QXONJu5yTMFgVfA0K4Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	07/10/2025 11:23:24	
Observaciones		Página	3/7	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Wn3QXONJu5yTMFgVfA0K4Q%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

- Realizar jurídica y materialmente la citada cesión, con motivo de la tramitación de la correspondiente licencia de obras, debiendo acompañarse el proyecto de obras que se presente, de 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 de los espacios que pasarán a constituir vía pública y no hacer uso de la edificación hasta tanto se presente la declaración responsable de primera ocupación.

2. OBJETIVO DE LA MODIFICACIÓN

La Modificación Puntual del PGOU tiene por objeto la delimitación de una Actuación Urbanística en suelo urbano para la obtención por el Ayuntamiento de Málaga 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.

Para ello y de acuerdo con el Convenio de Planeamiento y Gestión aprobado, la innovación consiste en:

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 CJ, para poder materializar en ella el techo edificable al que tiene derecho la propiedad según el vigente PGOU de Málaga.

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 resulte en una merma de techo edificable para el propietario del suelo y quede garantizada la rentabilidad de la actuación.

Código Seguro De Verificación	Wn3QXONJu5yTMFgVfA0K4Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	07/10/2025 11:23:24
Observaciones		Página	4/7
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Wn3QXONJu5yTMFgVfA0K4Q%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

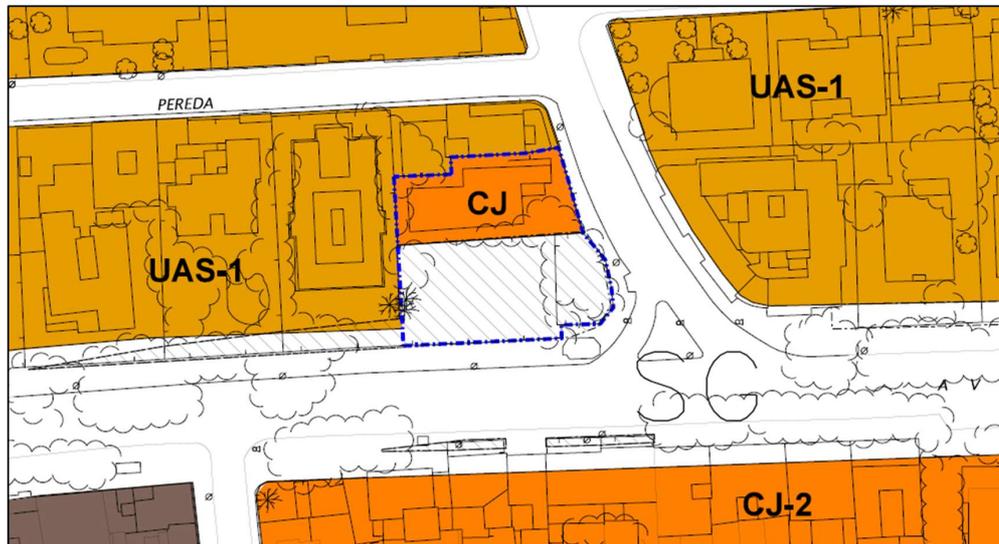


3. PGOU ACTUAL Y PGOU MODIFICADO.

La propuesta de ordenación es la que se refleja en los siguientes cuadros:

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	1.431m2t/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



Código Seguro De Verificación	Wn3QXONJu5yTMFgVfA0K4Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	07/10/2025 11:23:24	
Observaciones		Página	5/7	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Wn3QXONJu5yTMFgVfA0K4Q%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

CONCEPTO	PARÁMETRO
Clase de Suelo	Suelo Urbano
Denominación del expediente	Modificación Puntual de Elementos del PGOU con relación a los inmuebles sitios en avenida Juan Sebastián Elcano nº 49 esquina con calle Juan Valera nº 1 y 3
Objeto de la Modificación PGOU	Delimitar una Actuación Urbanística para la Obtención de un Sistema General de Comunicaciones, manteniendo el aprovechamiento urbanístico en la parcela residencial del ámbito.
Estado actual y uso de la parcela	El ámbito está integrado por tres parcelas residenciales ubicadas en avenida Juan Sebastián Elcano 49 y calle Juan Valera 1 y 3. La parcela de Juan Valera 3 cuenta con una construcción. Las otras dos están vacantes de edificación.
Uso Global/ Pormenorizado Uso propuesto	Residencial/ Residencial Sistema General de Comunicaciones/ Residencial
Ordenanzas de aplicación	Sistema General de Comunicaciones/ Residencial CJ
Protecciones/Catalogaciones	No constan
Superficie del ámbito	371,08 (según alineaciones del PGOU)
Techo máximo permitido	497,43 m2t
Altura máxima permitida Altura máxima propuesta	PB+1 PB+2
Ocupación Máxima permitida Ocupación Máxima Propuesta	75% 75%
Bajo rasante	100%
Alineaciones	Separación a linderos privados de 3m, excepto zona con medianería consolidada. Separación a linderos públicos 3m, excepto lindero sur, que será alineada.
Actuación Urbanística de nueva creación	AU-SG-LE.1 "Avenida Juan Sebastián Elcano"
Gestión	No precisa instrumento de gestión. Compromiso de urbanización de parcela SG Comunicaciones y Transportes conforme a las determinaciones de la presente Modificación del PGOU (*)

(*) 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.

Código Seguro De Verificación	Wn3QXONJu5yTMFgVfA0K4Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	07/10/2025 11:23:24
Observaciones		Página	6/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Wn3QXONJu5yTMFgVfA0K4Q%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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 la propuesta de ordenación de la presente Modificación de Planeamiento.

4. PLANOS

P.1.- PLANO DE SITUACIÓN CALIFICACION SEGÚN PGOU 2011

P.2.- PLANO DE CALIFICACION MODIFICADO

P.3.- PLANO DE SITUACIÓN SISTEMAS GENERALES SEGÚN PGOU 2011

Código Seguro De Verificación	Wn3QXONJu5yTMFgVfA0K4Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	07/10/2025 11:23:24	
Observaciones		Página	7/7	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Wn3QXONJu5yTMFgVfA0K4Q%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			