

INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE LA MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS PORMENORIZADA NÚM. 39 DEL PGOU DE MÁLAGA SOBRE CAMBIO DE TIPOLOGÍA EDIFICATORIA EN AVDA. JUAN SEBASTIÁN EL CANO, 49 Y CALLE JUAN VALERA, 1 Y 3

(Expte. EA/MA/30/25)

La ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, tiene por objeto establecer las bases que deben regir la evaluación ambiental de planes, programas y proyectos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, garantizando en todo el territorio nacional un elevado grado de protección ambiental, con el fin de promover un desarrollo sostenible. Dicha ley transpone al ordenamiento español la directiva 2001/42/CE, de 27 de junio, sobre evaluación de las repercusiones de determinados planes y programas en el medio ambiente.

En el ámbito de la comunidad autónoma de Andalucía, es de aplicación la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, siendo su objeto el establecimiento de un marco normativo adecuado para el desarrollo de la política ambiental autonómica, a través de los instrumentos que garanticen la incorporación de criterios de sostenibilidad en las actuaciones sometidas a la misma. En los artículos 39 y 40 se regula la evaluación ambiental estratégica simplificada de los instrumentos de planeamiento urbanístico, que debe ser conforme a las determinaciones de la ley 21/2013, de 9 de diciembre. El artículo 39 de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, recoge el procedimiento de la evaluación ambiental estratégica simplificada para la emisión del informe ambiental estratégico. En el artículo 40.4 de la citada ley 7/2007, de 9 de julio, se establecen los instrumentos de planeamiento urbanístico que serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada por el órgano ambiental.

El artículo noveno del decreto del Presidente 6/2024, de 29 de julio, sobre reestructuración de Consejerías, determina que corresponden a la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente las competencias en materia de medio ambiente y desarrollo sostenible.

Por su parte, el decreto 226/2020, de 24 de febrero, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, modificado por el decreto 300/2022, de 30 de agosto, establece en su disposición adicional duodécima que corresponde a la persona titular de la Delegación Territorial de la ahora Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente el ejercicio en la provincia de Málaga de las atribuciones previstas en el artículo 19 del citado decreto 226/2020, siendo el órgano ambiental competente para la emisión del informe ambiental estratégico del instrumento de planeamiento urbanístico que se evalúa, con sujeción al procedimiento establecido en el artículo 39 de la ley 7/2007, de 9 de julio, donde se dispone que el órgano ambiental debe formular el citado informe ambiental estratégico y remitirlo al órgano responsable de la tramitación administrativa del plan.

1.- OBJETO Y PROCEDENCIA DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.

El objeto de la modificación del planeamiento general que se propone es llevar a cabo el cambio en la tipología edificatoria aplicable al ámbito de actuación para obtener el sistema general previsto en el planeamiento general sin coste para la Administración, al tiempo que se permita ejercer el derecho a edificar por parte de la propiedad del suelo afectado sin pérdida del aprovechamiento contemplado en el



Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	26/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jm9SH5JA5P2C3L5SLXDDEGY8X8D	PÁG. 1/12	

planeamiento vigente. El fin último es cambiar la ordenanza que actualmente es aplicable a estas fincas (ordenanza UAS-1, con altura B+1), pasando a CJ (con altura B+2). La edificabilidad neta actualmente es de 1.431 m²/m², con un total de 497,43 m²t, lo que no se modifica.

La modificación que se propone es, conforme a lo recogido en el artículo 5 de la ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, una modificación menor. Es de aplicación, por consiguiente, el artículo 40.4 a) de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, que apunta que se hallan sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada “las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 2, conforme a la definición que de las mismas se establece en el artículo 5 de la ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental”, debiéndose someter, por ende, a evaluación ambiental estratégica simplificada el instrumento de planeamiento propuesto.

2.- TRAMITACIÓN.

Con fecha 9 de octubre de 2025 el Ayuntamiento de Málaga presenta ante esta Delegación Territorial solicitud de evaluación ambiental estratégica de la modificación del PGOU del municipio sobre cambio de tipología edificatoria en avda. Juan Sebastián Elcano, 49 y c/Juan Valera, 1 y 3.

Analizada la documentación ambiental y urbanística presentadas, y una vez verificado que sus contenidos diesen cumplimiento a lo exigido en el artículo 39.1 de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, con fecha 26 de enero de 2026 se emite resolución de esta Delegación Territorial mediante la que se admite a trámite la evaluación ambiental estratégica simplificada de la modificación del PGOU de Málaga sobre cambio de tipología edificatoria en avda. Juan Sebastián Elcano, 49 y c/Juan Valera, 1 y 3.

De acuerdo con la naturaleza del ámbito, sus características físicas, su limitada extensión, y la ausencia palmaria de valores ambientales, no se ha considerado preciso efectuar consultas a ninguna otra unidad administrativa en el marco de lo establecido en el artículo 39.2 de la ley 7/2007, de 9 de julio, al estimarse suficientes las medidas preventivas y correctoras de los efectos ambientales que pudiere conllevar la aprobación de la modificación del planeamiento establecidas en el documento ambiental estratégico, que habrán de completarse conforme a lo que se dispone en el presente informe ambiental estratégico.

3.- **CONSIDERACIONES SOBRE LA ACTUACIÓN Y LA DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL.**

En el anexo del presente informe ambiental estratégico se hace un resumen del contenido del documento urbanístico y del documento ambiental estratégico presentados.

En los apartados referidos a medidas de prevención, corrección ambiental, así como al seguimiento y vigilancia ambiental del plan, se incorporarán las que se establecen en el siguiente apartado del presente informe ambiental estratégico, “4. *Valoración Ambiental del Plan*”.



Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	26/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jm9SH5JA5P2C3L5SLXDDEGY8X8D	PÁG. 2/12	

4.- VALORACIÓN AMBIENTAL DEL PLAN PROPUESTO.

4.1.- Consideraciones en materia de paisaje.

En el apartado 5.9 del documento ambiental estratégico se caracteriza el paisaje del ámbito de actuación, apuntando que “La zona de emplazamiento del proyecto, está localizado en una zona netamente urbana, por ende, no se considera de alguna relevancia paisajística”. En el apartado 6.1.6 se aborda la afección sobre el paisaje y se señala que se trata de una modificación en una zona altamente antropizada, donde cualquier alternativa que se hubiese seleccionado presentaría un impacto compatible. Pese a todo esto, y olvidando que el ámbito de actuación se circunscribe a tres parcelas de suelo urbano, dos de las cuales se destinarán a albergar un sistema general donde se emplazará una estación de metro, y otra que mantendrá el uso residencial, **se incluyen algunas medidas que deberán retirarse por no resultar procedentes en este caso, al ir enfocadas a obras que tengan lugar en ámbitos rústicos o como mínimo con una mayor presencia de elementos del medio natural. Se eliminarán éstas:**

- Apertura de nuevos viales: Los nuevos viales se trazarán siguiendo, en la medida de lo posible, las curvas de nivel del terreno, y se utilizarán los viales existentes siempre que sea factible.
- Autorización de edificaciones en paisajes naturales: En áreas de paisaje abierto y natural, solo se autorizarán edificaciones que estén en armonía con el entorno y que no alteren la perspectiva del paisaje.
- Setos vegetales: Se incorporarán y mantendrán setos vegetales en las lindes de las propiedades para funcionar como pantallas verdes que reduzcan los impactos visuales negativos.
- Preservación de vegetación: Se conservarán herrizas, bosquetes y riberas arboladas, así como la vegetación que enriquece la diversidad, complejidad y naturalidad del ecosistema.
- Cercado de fincas: El cercado de fincas se realizará utilizando materiales como setos naturales formados por arbustos o árboles, muretes de mampostería con piedra local, alambre o rejilla.
- Nivelación de terrenos y muros de contención: En los casos en que sea necesario nivelar terrenos para la construcción y el volumen de tierra movida requiera la construcción de muros de contención, estos [sic] deberán tener una altura máxima de 3 metros en el talud de préstamo y, en cualquier caso, deberán quedar ocultos por la edificación o la vegetación”.

4.2. Consideraciones en materia de cambio climático

En el apartado 6.1.7 del documento ambiental estratégico se estima que el impacto causado por el consumo de recursos (agua y energía) resulta compatible en cualquiera de las alternativas viables contempladas en el estudio de alternativas.

El apartado décimo del documento ambiental estratégico incluye las medidas previstas para prevenir y reducir los efectos negativos en el medio ambiente. En el subapartado primero de dicho apartado décimo se abordan las medidas encaminadas a la reducción del consumo de energía, siendo todas ellas de obligada implementación en los términos en que se recoge en el documento ambiental estratégico. Será obligatorio, en todo caso, que:

- Las maderas, en caso de utilizarse, tendrán su correspondiente sello de certificación forestal.
- Será obligatorio disponer de registro de los certificados de eficiencia energética de la edificación.
- La edificación cumplirá con los requerimientos de eficiencia térmica de las edificaciones y de calidad de aire en el interior de las viviendas del Código Técnico de la Edificación.



Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	26/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jm9SH5JA5P2C3L5SLXDDEGY8X8D	PÁG. 3/12	

- Todo edificio de nueva construcción contemplará en su diseño el máximo nivel de acondicionamiento térmico pasivo posible mediante la combinación adecuada de orientación solar idónea, explotando las posibilidades de la parcela; soleamiento adecuado, dotando de protección solar adecuada y suficiente a todos los huecos de fachada.
- Las luminarias empleadas en el alumbrado serán de mínimos consumos e incorporarán dispositivos fotoeléctricos que regulen el encendido-apagado.

Deberá corregirse, en la página 83 del documento ambiental estratégico, el punto donde se menciona que “Se recomienda incorporar en la medida de lo posible, en el diseño de las edificaciones, tecnología relacionada con las renovables (solar o eólica), así como la utilización de biocombustibles”. En su lugar, en lugar de una mera recomendación, siendo la disposición de mayor calado en cuanto a su capacidad para reducir el consumo energético – y por ende la emisión de gases de efecto invernadero –, deberá figurar la medida de manera jurídicamente vinculante, con el siguiente enunciado: **“Deberá incorporarse, en el diseño de las edificaciones, tecnología relacionada con las energías renovables o de autoconsumo (por ejemplo, placas solares), pudiéndose incorporar también – o en su lugar – el empleo de biocombustibles”**.

Hay otras medidas que se plantean de manera opcional, y que no han de corregirse por ser razonable no condicionar la edificación a la implementación de las mismas en caso de que resulte inconveniente por el diseño, emplazamiento u otras causas de carácter técnico. Se trata de las siguientes:

- Se potenciará la luz natural (solar) en todas las dependencias de las viviendas siempre que sea posible, de manera que la iluminación artificial sea considerada apoyo o de emergencia para las horas diurnas.
- Utilización, siempre que el diseño lo permita, de claraboyas para reducir el consumo de electricidad y compaginar luz solar y eléctrica.
- Utilización de materiales de alto albedo para reducir la necesidad de refrigeración en verano, aunque deben tenerse en cuenta las consideraciones de orden estético.
- Empleo de materiales reciclables y/o reutilizables en la medida de lo posible.

Esta última se mantiene de manera opcional dado que el empleo obligatorio de materiales reciclables y reutilizables puede suponer una dificultad añadida para la ejecución de las obras, habida cuenta de la gran diversidad y cantidad de materiales que se precisan, pudiendo encarecer la edificación de una forma que no conviene exigírsele, jurídicamente, al titular.

En el apartado 10.4 del documento ambiental estratégico se recogen medidas sobre las zonas verdes, donde se teoriza acerca de los beneficios del empleo de la vegetación en espacios urbanos, y concretamente de los árboles de hoja caduca. Sin embargo, la implementación de las medidas recogidas en este apartado, tales como garantizar que la forma, superficie y localización de las zonas verdes sean adecuadas para que éstas cumplan sus funciones, o respetar el arbolado existente, así como seleccionar especies autóctonas, carece de sentido en tanto se trata de tres parcelas, dos de las cuales se van a destinar a la ubicación en ellas de un sistema general que albergará una estación de metro, mientras que en la tercera se concentrará toda la edificabilidad y los usos residenciales de las tres parcelas, modificando para ello las ordenanzas de manera tal que permita un incremento en la altura máxima permitida, dado que el crecimiento en superficie resulta imposible. No hay, pues, terreno para hablar de zonas verdes, de incremento de capacidad de sumidero, ni de implementación de medidas sobre la vegetación del ámbito. Por consiguiente, y dado que todo lo que se contiene en el documento ambiental estratégico es jurídicamente vinculante y de obligada implementación – y no un



Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	26/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jm9SH5JA5P2C3L5SLXDDEGY8X8D	PÁG. 4/12	

mero formulismo de buenas intenciones destinado ya de entrada a no cumplirse –, **se eliminará al completo el contenido del apartado 10.4 del documento ambiental estratégico.**

En el apartado 10.5, por su parte, se recoge que “El conjunto de medidas ya expuestas son compatibles con la corrección, mitigación y adaptación, y son integrantes [sic] con los mismos objetivos tanto en el apartado anterior como en el presente siendo compatibles e integrables [...]”.

El artículo 19.2 c) de la ley 8/2018, de 8 de octubre, exige que se justifique suficientemente la coherencia del instrumento de planeamiento con los objetivos del plan andaluz de acción por el clima. Sin embargo, únicamente figura en el documento ambiental estratégico alguna mención al mismo en el apartado 7.3.5, sin indicarse siquiera que fue aprobado mediante el decreto 234/2021, de 13 de octubre. Señálase que “No se espera que el desarrollo dLa [sic] modificación puntual genere impactos relevantes en el Plan Andaluz de Acción por el Clima, mediante el establecimiento de medidas”. Esta expresión deberá retirarse, dado que el instrumento de planeamiento que se evalúa puede ser coherente con los objetivos del PAAC o no serlo, pero de ninguna manera pueda generar impactos relevantes en el mismo, ni en su texto aprobado, ni en los objetivos que plantea. Podrá contribuir o no a alcanzar dichos objetivos, pero no podría de ninguna manera generar impactos en el plan andaluz de acción por el clima. **Se eliminará, por lo tanto, dicha frase** contenida en la página 62 del documento ambiental estratégico, y se incluirá lo siguiente:

“El artículo 19.2 c) de la ley 8/2018, de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía, exige que el instrumento de planeamiento que se propone resulte coherente con los objetivos del plan andaluz de acción por el clima, aprobado mediante el decreto 234/2021, de 13 de octubre. Habida cuenta de lo reducido de la extensión del ámbito de actuación, y de su naturaleza netamente urbana, resulta imposible que pueda contribuir a la consecución regional de ciertos objetivos, como el incremento en la capacidad de sumidero o la difusión de valores ambientales desde un punto de vista educativo y divulgativo. Sin embargo, con la adopción de las medidas contenidas en el apartado 10.1 del documento ambiental estratégico, se consigue de manera razonable una disminución en la emisión de gases de efecto invernadero que hilvana correctamente con el sentido que pretende el programa de mitigación del citado plan andaluz de acción por el clima, con lo que puede considerarse como un instrumento de planeamiento coherente con éste, tal como se exige en el antes mencionado artículo 19.2 c) de la ley 8/2018, de 8 de octubre”.

4.3.- Consideraciones en materia de medio natural.

En la página 35 del documento ambiental estratégico se señala que “La zona al estar altamente antropizada, no presenta vegetación alguna”. En la página 36, por su parte, se recoge que “La zona antropizada es la que presenta menor interés faunístico. Se caracteriza por una fauna de vertebrados poco diversa constituida principalmente por especies oportunistas que aprovechan los recursos existentes en este medio. Se caracteriza por ser un área muy desfavorable para las especies animales, por lo tanto, pobre desde el punto de vista faunístico. La edificación existente puede ser aprovechada por diferentes especies adaptadas a la zona antropizada”.

No obstante lo anterior, serán de obligado cumplimiento las siguientes medidas enfocadas a la preservación de la fauna y la flora de carácter antrópico que pudiere albergar el ámbito de actuación:



Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	26/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jm9SH5JA5P2C3L5SLXDDEGY8X8D	PÁG. 5/12	

- Si en cualquiera de las edificaciones anidaren taxones de quirópteros o de hirundínidos – golondrinas, vencejos y aviones –, o cernícalos, se evitará causarles daños ni molestias, suspendiéndose si fuere preciso las tareas de mantenimiento – como cambios estéticos, pintura u obras de ampliación o modificación – de las edificaciones en tanto exista presencia de estos taxones de fauna silvestre que frecuentemente utiliza infraestructuras de carácter antrópico.
- En los setos y jardines que acompañen las edificaciones se deberá plantar especies vegetales autóctonas productoras de bayas, drupas y otros frutos carnosos, que durante el invierno proporcionen alimento a la avifauna – currucas, zorzales, mirlos y otras especies que toleran entornos antropizados –. Ejemplos de estas especies vegetales pueden ser el almencino, el aladierno, el durillo, la olivilla, el madroño, el lentisco, el mirto, el terebinto, el majuelo, la zarza o el endrino, entre otros.
- No sólo quedará prohibida la plantación de taxones vegetales incluidos en el Catálogo Español de especies exóticas invasoras, desarrollado mediante el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto – prohibición general en todo el territorio nacional –, sino que si se identificare la presencia de algún pie de cualquiera de estas especies, habrá de erradicarse.
- Si en la ejecución de las obras se abrieren zanjas, fosas, o cualquier otro elemento que pudiese constituir una trampa para la fauna silvestre – particularmente a las especies con menor capacidad de movimiento como reptiles o micromamíferos –, deberán dotarse con rampas u otros sistemas que permitan su salida. Previamente al relleno de las zanjas, fosas o elementos similares, deberá garantizarse que no haya ejemplares de fauna silvestre que pudieren quedar sepultados.

De conformidad con el artículo 39.3 de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, esta Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente en Málaga, en el ámbito de sus competencias y a los solos efectos ambientales formula el siguiente:

INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Se considera que la modificación de elementos pormenorizada núm. 39 del PGOU de Málaga sobre cambio de tipología edificatoria en avda. Juan Sebastián Elcano, 49 y calle Juan Valera, 1 y 3 no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre que se dé cumplimiento al siguiente 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.

- a) En lo relativo al medio perceptual se atenderá a las condiciones establecidas en el apartado 4.1 consideraciones en materia de paisaje, debiéndose retirar las siguientes medidas incluidas en el documento ambiental estratégico:
 - Apertura de nuevos viales: Los nuevos viales se trazarán siguiendo, en la medida de lo posible, las



Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	26/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jm9SH5JA5P2C3L5SLXDDEGY8X8D	PÁG. 6/12	

curvas de nivel del terreno, y se utilizarán los viales existentes siempre que sea factible.

- Autorización de edificaciones en paisajes naturales: En áreas de paisaje abierto y natural, solo se autorizarán edificaciones que estén en armonía con el entorno y que no alteren la perspectiva del paisaje.
- Setos vegetales: Se incorporarán y mantendrán setos vegetales en las lindes de las propiedades para funcionar como pantallas verdes que reduzcan los impactos visuales negativos.
- Preservación de vegetación: Se conservarán herrizas, bosquetes y riberas arboladas, así como la vegetación que enriquece la diversidad, complejidad y naturalidad del ecosistema.
- Cercado de fincas: El cercado de fincas se realizará utilizando materiales como setos naturales formados por arbustos o árboles, muretes de mampostería con piedra local, alambre o rejilla.
- Nivelación de terrenos y muros de contención: En los casos en que sea necesario nivelar terrenos para la construcción y el volumen de tierra movida requiera la construcción de muros de contención, estos [sic] deberán tener una altura máxima de 3 metros en el talud de préstamo y, en cualquier caso, deberán quedar ocultos por la edificación o la vegetación”.

b) En materia de cambio climático se atenderá a lo recogido en el apartado 4.2 consideraciones en materia de cambio climático, y concretamente:

- Deberá corregirse, en la página 83 del documento ambiental estratégico, el punto donde se menciona que “Se recomienda incorporar en la medida de lo posible, en el diseño de las edificaciones, tecnología relacionada con las renovables (solar o eólica), así como la utilización de biocombustibles”. En su lugar, en lugar de una mera recomendación, siendo la disposición de mayor calado en cuanto a su capacidad para reducir el consumo energético – y por ende la emisión de gases de efecto invernadero –, deberá figurar la medida de manera jurídicamente vinculante, con el siguiente enunciado: “Deberá incorporarse, en el diseño de las edificaciones, tecnología relacionada con las energías renovables o de autoconsumo (por ejemplo, placas solares), pudiéndose incorporar también – o en su lugar – el empleo de biocombustibles”.
- Deberá corregirse, en la página 83 del documento ambiental estratégico, el punto donde se menciona que “Se recomienda incorporar en la medida de lo posible, en el diseño de las edificaciones, tecnología relacionada con las energías renovables o de autoconsumo (por ejemplo, placas solares), pudiéndose incorporar también – o en su lugar – el empleo de biocombustibles”.
- Se eliminará al completo el contenido del apartado 10.4 del documento ambiental estratégico.
- Se eliminará el enunciado “No se espera que el desarrollo dLa [sic] modificación puntual genere impactos relevantes en el Plan Andaluz de Acción por el Clima, mediante el establecimiento de medidas”. En su lugar, se incorporará el siguiente: “El artículo 19.2 c) de la ley 8/2018, de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía, exige que el instrumento de planeamiento que se propone resulte coherente con los objetivos del plan andaluz de acción por el clima, aprobado mediante el decreto 234/2021, de 13 de octubre. Habida cuenta de lo reducido de la extensión del ámbito de actuación, y de su naturaleza netamente urbana, resulta imposible que pueda contribuir a la consecución regional de ciertos objetivos, como el incremento en la capacidad de sumidero o la difusión de valores ambientales desde un punto de vista educativo y divulgativo. Sin embargo, con la adopción de las medidas



Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	26/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jm9SH5JA5P2C3L5SLXDDEGY8X8D	PÁG. 7/12	

contenidas en el apartado 10.1 del documento ambiental estratégico, se consigue de manera razonable una disminución en la emisión de gases de efecto invernadero que hilvana correctamente con el sentido que pretende el programa de mitigación del citado plan andaluz de acción por el clima, con lo que puede considerarse como un instrumento de planeamiento coherente con éste, tal como se exige en el antes mencionado artículo 19.2 c) de la ley 8/2018, de 8 de octubre.

- c) En materia de medio natural se estará a lo que se recoge en el apartado 4.3 de este informe ambiental estratégico. Particularmente, se deben implementar estas medidas:
- Si en cualquiera de las edificaciones anidaren taxones de quirópteros o de hirundínidos – golondrinas, vencejos y aviones –, o cernícalos, se evitará causarles daños ni molestias, suspendiéndose si fuere preciso las tareas de mantenimiento – como cambios estéticos, pintura u obras de ampliación o modificación – de las edificaciones en tanto exista presencia de estos taxones de fauna silvestre que frecuentemente utiliza infraestructuras de carácter antrópico.
 - En los setos y jardines que acompañen las edificaciones se deberá plantar especies vegetales autóctonas productoras de bayas, drupas y otros frutos carnosos, que durante el invierno proporcionen alimento a la avifauna – currucas, zorzales, mirlos y otras especies que toleran entornos antropizados –. Ejemplos de estas especies vegetales pueden ser el almecino, el aladierno, el durillo, la olivilla, el madroño, el lentisco, el mirto, el terebinto, el majuelo, la zarza o el endrino, entre otros.
 - No sólo quedará prohibida la plantación de taxones vegetales incluidos en el Catálogo Español de especies exóticas invasoras, desarrollado mediante el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto – prohibición general en todo el territorio nacional –, sino que si se identificare la presencia de algún pie de cualquiera de estas especies, habrá de erradicarse.
 - Si en la ejecución de las obras se abrieren zanjas, fosas, o cualquier otro elemento que pudiese constituir una trampa para la fauna silvestre – particularmente a las especies con menor capacidad de movimiento como reptiles o micromamíferos –, deberán dotarse con rampas u otros sistemas que permitan su salida. Previamente al relleno de las zanjas, fosas o elementos similares, deberá garantizarse que no haya ejemplares de fauna silvestre que pudieren quedar sepultados.
- d) El Ayuntamiento de Málaga, tras la aprobación inicial de la innovación evaluada, deberá solicitar los informes preceptivos en la legislación urbanística de aplicación.

Esta Delegación Territorial remitirá el presente informe ambiental estratégico al Boletín Oficial de la Junta de Andalucía para su publicación en el plazo de 15 días, conforme al artículo 39.3 de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 39.3 de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, el presente informe ambiental estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de



Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	26/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jm9SH5JA5P2C3L5SLXDDEGY8X8D	PÁG. 8/12	

los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, no se hubiera procedido a la aprobación del instrumento de planeamiento en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tal caso, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental estratégica.

Contra el informe ambiental estratégico no procederá recurso administrativo alguno, sin perjuicio de los que procedan, en su caso, contra la resolución que apruebe el instrumento de planeamiento sometido al mismo.

EL DELEGADO TERRITORIAL



Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	26/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jm9SH5JA5P2C3L5SLXDDEGY8X8D	PÁG. 9/12	

ANEXO.- RESUMEN DE LAS DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS PORMENORIZADA NÚM. 39 DEL PGOU DE MÁLAGA SOBRE CAMBIO DE TIPOLOGÍA EDIFICATORIA EN AVDA. JUAN SEBASTIÁN ELCANO, 49 Y CALLE JUAN VALERA, 1 Y 3

1. Contenido del documento ambiental estratégico.

El documento ambiental estratégico reúne los contenidos mínimos establecidos en el artículo 39.1 de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, salvo en materia de cambio climático, lo que se subsanó mediante la presentación del correspondiente anejo el 26 de julio de 2023.

- Antecedentes
- Contenido de la evaluación ambiental estratégica simplificada
- Objetivos de la modificación
- Alcance y contenido del plan o programa propuesto
- Desarrollo previsible del plan o programa
- Caracterización ambiental del entorno
- Efectos ambientales previsibles
- Efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes
- Motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada
- Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas
- Medidas previstas para prevenir y reducir efectos negativos en el medio ambiente

2. Objetivos de la planificación

El instrumento de planeamiento propuesto tiene como finalidad última modificar la tipología edificatoria aplicable al ámbito de actuación, para obtener el sistema general previsto en el planeamiento general sin coste para la Administración, a la vez que se permita ejercer el derecho a edificar por parte de la propiedad del suelo afectado sin pérdida del aprovechamiento contemplado en el planeamiento vigente. Se pretende cambiar la ordenanza que actualmente se aplica a estas fincas (ordenanza UAS-1, con altura B+1), pasando a CJ (con altura B+2). La edificabilidad neta actualmente es de 1.431 m²t/m², con un total de 497,43 m²t, lo que no se modifica.

3. Ámbito de actuación

Fincas catastrales sitas en avenida Juan Sebastián Elcano, 49, y en calle Juan Valera, 1 y 3, clasificadas como suelo urbano consolidado y calificadas con la ordenanza UAS-1 (con altura B+1). El Ámbito se halla afectado en 534,80 m² por un sistema general previsto en el planeamiento general cuya ejecución está aún pendiente de llevarse a cabo.



Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	26/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jm9SH5JA5P2C3L5SLXDDEGY8X8D	PÁG. 10/12	

4. Análisis de Alternativas.

El documento ambiental estratégico define dos alternativas razonables, técnicas y ambientalmente viables, en relación al desarrollo urbanístico del suelo urbano además de la nula o de no actuación. Las dos alternativas se refieren al mismo ámbito de actuación, y son las siguientes:

Alternativa 0.- Mantenimiento de la normativa urbanística actual, sin llevar a cabo ninguna modificación y dejar las parcelas existentes tal como están, sin modificar tampoco su uso. Esto supone que los tres solares quedarían sin edificar, dado que aunque estén calificadas como residenciales en el PGOU, están afectadas por la previsión de un sistema general que hace inviable su edificación. Tampoco podría el Ayuntamiento obtener estas parcelas para destinarlas al uso dotacional, dado que no ostentan la calificación de equipamiento en el planeamiento vigente.

Alternativa 1.- Modificación del PGOU mediante la que se califican las tres parcelas como equipamiento, sistema general de infraestructuras, pero manteniendo la tipología de unifamiliar aislada (UAS-1) de la parcela que conserva el uso residencial. Tratándose de suelo urbano, la vía para obtener el suelo dotacional tendría que ser necesariamente la expropiación forzosa.

Alternativa 2.- Modificación del PGOU para cambiar la calificación de las parcelas residenciales de Juan Sebastián Elcano, 49, y de Juan Valera, 1 a sistema general de comunicaciones y transportes; y para cambiar, asimismo, la tipología edificatoria de la parcela residencial que conserva dicha calificación (la de Juan Valera, 3), pasando de una ordenanza de unifamiliar aislada (UAS-1) a una ordenanza de ciudad jardín (CJ).

Justificación ambiental de la elección de la Alternativa 2

En el apartado 3.1.2 del documento ambiental estratégico se establecen los criterios para la selección de alternativas; por una parte se considera que se traten de estrategias urbanísticas que permitan resolver un problema de imposibilidad de edificación residencial y dote de un sistema general de comunicaciones y transportes para la futura implantación de una estación de metro; por otra parte se pondera que se adecúe a la ordenación estructural y al planeamiento territorial; asimismo, se valoran las consideraciones medioambientales que cada alternativa entrañe. En lo referente a este último criterio, se recoge que el incremento de altura, que no de edificabilidad, se ha 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, se indica, no provoca un incremento de aprovechamiento ni de población en el ámbito.

En la página 12 del documento ambiental estratégico se describe que la alternativa 1 conlleva una reducción en los derechos edificatorios de los propietarios de las fincas afectadas, al tiempo que obliga a la administración pública a obtener el sistema general de manera onerosa para compensar la pérdida de aprovechamiento lucrativo ocasionado con el cambio de calificación de un suelo urbano de propiedad privada.

Por el contrario, en la página 13 se recoge que la alternativa 2 compensa la pérdida de aprovechamiento urbanístico ocasionado por la calificación de sistema general mediante la modificación de ordenanza de la parcela que conserva el uso residencial. Esto se consigue gracias a que el cambio de tipología (de UAS a



Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	26/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jm9SH5JA5P2C3L5SLXDDEGY8X8D	PÁG. 11/12	

CJ) permite dotar a la parcela de Juan Valera, 3 de una mayor edificabilidad que compense la merma de las otras dos parcelas.

En el apartado noveno del documento ambiental estratégico se establece que considerando la afección en el medio atmosférico, en la contaminación lumínica, en la variable suelo, en el paisaje y en el patrimonio histórico – artístico y natural, “[...] ambas alternativas en términos ambientales, tiene [sic] un impacto compatible en general, por ende la decisión recae en la alternativa 2 es una solución más equilibrada y favorable para todas las partes involucradas”.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	26/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jm9SH5JA5P2C3L5SLXDDEGY8X8D	PÁG. 12/12	