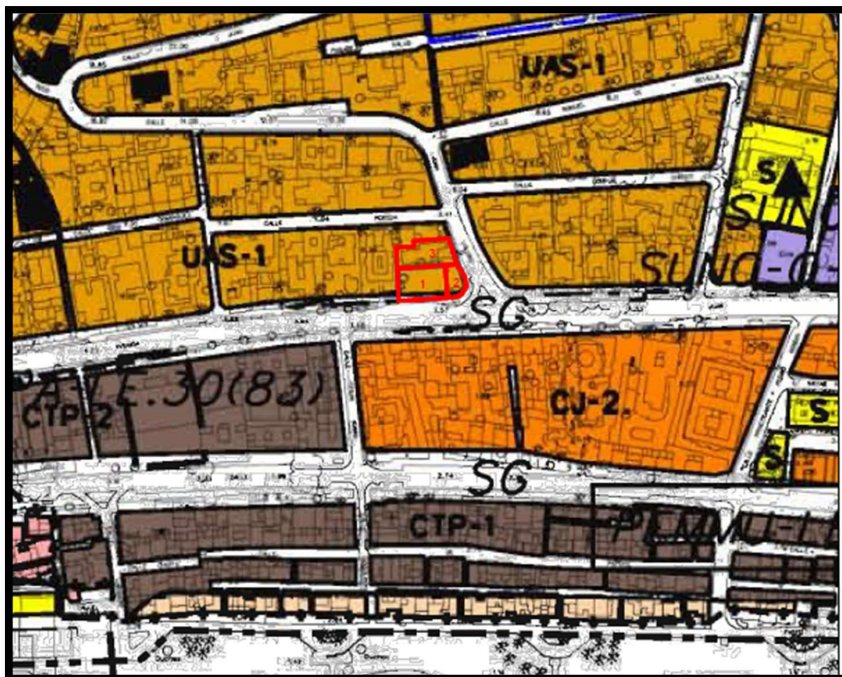


MEMORIA RESUMEN PARA CONSULTA PREVIA.

ANEXO IV DEL DECRETO 169/2014 DE 9 DE DICIEMBRE. PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN DE IMPACTO EN SALUD DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

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



JULIO 2024

Código Seguro De Verificación	HFENVI54sjhh00Y/JooanA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	11/06/2026 13:59:52	
Observaciones		Página	1/21	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/HFENVI54sjhh00Y%2FJooanA%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

INDICE:

1. ANTECEDENTES.

2. PROMOTOR DE LA ACTUACIÓN.

3. AMBITO DE LA ACTUACIÓN. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.

4. OBJETO DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO.

5. DESCRIPCIÓN DE PRINCIPALES AFECCIONES TERRITORIALES Y AMBIENTALES EXISTENTES.

5.1. AFECCIONES TERRITORIALES Y URBANÍSTICAS.

5.1.1. PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACION URBANA DE MÁLAGA (POTAUM)

5.1.2. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MÁLAGA (PGOU)

5.2. AFECCIONES AMBIENTALES Y SECTORIALES

5.2.1. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

6. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN, CRITERIOS DE SELECCIÓN Y ALTERNATIVA ELEGIDA.

6.1. ALTERNATIVA 0

6.2. ALTERNATIVA 1

6.3. ALTERNATIVA 2

6.4. CRITERIOS PARA LA SELECCIÓN DE ALTERNATIVAS

6.5. SELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA MÁS VIABLE

7. IDENTIFICACIÓN Y ANALISIS PRELIMINAR DE LOS POTENCIALES IMPACTOS SIGNIFICATIVOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA SOBRE LA SALUD DE LAS POBLACIONES EXISTENTES Y O PREVISTAS.

7.1. IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS POSIBLES IMPACTOS.

7.2. ANALISIS DE LA AFECCIÓN A LA SALUD.

8. MODELO DE CONSULTAS PREVIAS.

9. PLANOS.

Código Seguro De Verificación	HFENVI54sjhh00Y/JooanA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	11/06/2026 13:59:52	
Observaciones		Página	2/21	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/HFENVI54sjhh00Y%2FJooanA%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

- 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	HFENVI54sjhh00Y/JooanA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	11/06/2026 13:59:52
Observaciones		Página	3/21
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/HFENVI54sjhh00Y%2FJooanA%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 sita en Avenida Juan Sebastián Elcano nº 49 (referencia catastral: 7151108UF7675S0001KW):

- Finca Registral número 1.462
- Superficie Registral 229,51m2
- Inscripción Registral: Inscrita en el Registro de Propiedad de Málaga número 2 de Málaga, al tomo 2124, libro 1330, folio 222.

2.- Finca sita en Avenida Juan Sebastián Elcano nº 49 (referencia catastral: 7151108UF675S0001KW):

- Finca Registral número 1.461
- Superficie Registral 184,36m2
- Inscripción Registral: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Málaga número 2 de Málaga, al tomo 2124, libro 1330, folio 220.

3.- Finca sita en Calle Juan Valera nº 1 (referencia catastral: 7151107UF7675S0001OW):

- Finca Registral número 1.346
- Superficie Registral 142,04m2
- Inscripción Registral: Inscrita en el Registro de Propiedad de Málaga número 2 de Málaga, al tomo 2063, libro 1269, folio 47.

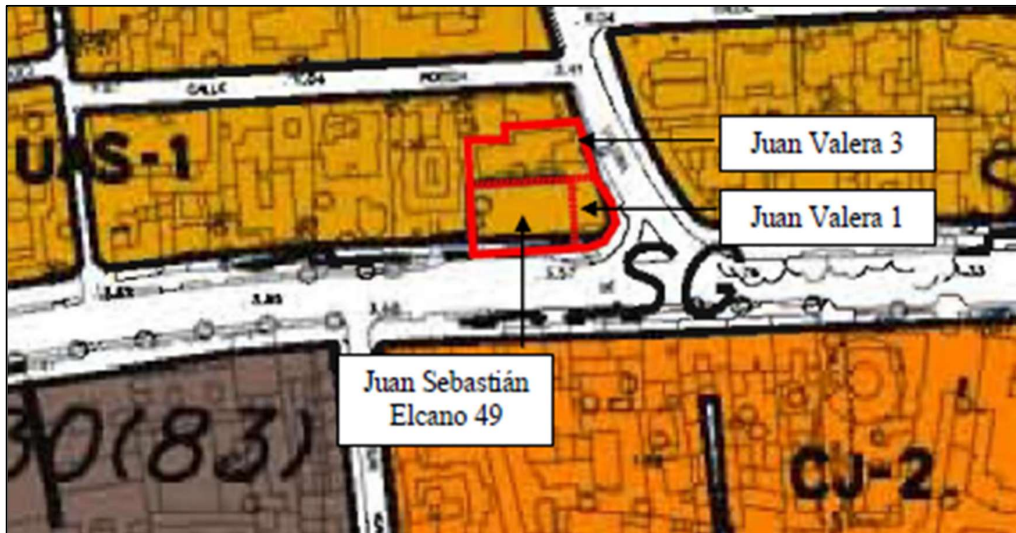
4.- Finca sita en Calle Juan Valera nº 3 (referencia catastral: 7151106UF7675S0001MW):

- Finca Registral número 6.462
- Superficie Registral 416m2
- Inscripción Registral: Inscrita en el Registro de Propiedad de Málaga número 2 de Málaga, al tomo 1824, libro 1030, folio 11, inscripción 4ª.

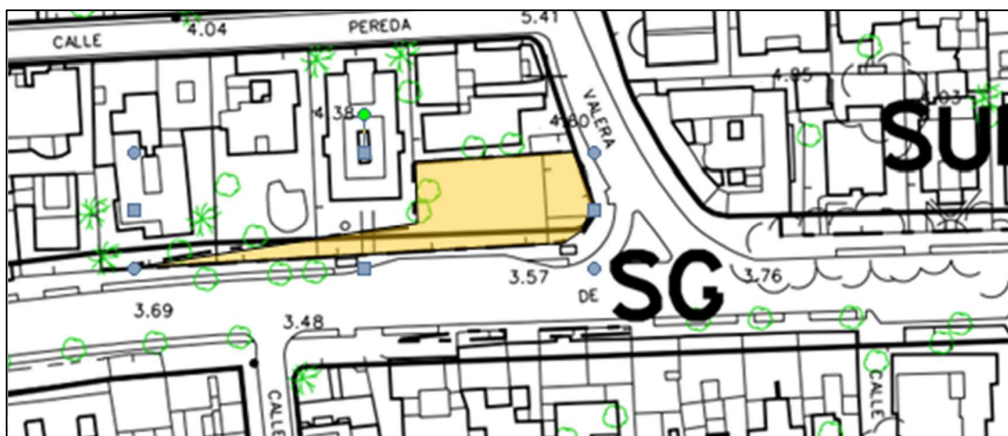
Las cuatro fincas pertenecen al suelo urbano y están calificadas conforme al Plano P.2.1 “Calificación, Usos y Sistemas” del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Málaga (en adelante PGOU), como suelo residencial con ordenanza UAS-1:

Código Seguro De Verificación	HFENVI54sjhh00Y/JooanA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	11/06/2026 13:59:52
Observaciones		Página	4/21
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/HFENVI54sjhh00Y%2FJooanA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





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.



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 consensuara 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.

Código Seguro De Verificación	HFENVI54sjhh00Y/JooanA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	11/06/2026 13:59:52
Observaciones		Página	5/21
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/HFENVI54sjhh00Y%2FJooanA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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.
- 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.

En el transcurso de dicha tramitación, el Ayuntamiento ha decidido acogerse al trámite de Consultas Previas establecido en el Decreto 169/2014. Por lo tanto, la presente Memoria justificativa se redacta en cumplimiento del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto de la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía, al objeto de consultar si la modificación de planeamiento ha de someterse o no a la evaluación de impacto en la salud antes de empezar la tramitación y sin necesidad de tener que elaborar dicho documento, para lo que deberá formularse la solicitud según el Modelo recogido en al Anexo IV del Decreto y el trámite indicado en el artículo 13.

Código Seguro De Verificación	HFENVI54sjhh00Y/JooanA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	11/06/2026 13:59:52
Observaciones		Página	6/21
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/HFENVI54sjhh00Y%2FJooanA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Así, en el artículo 13 del Capítulo III sobre la Evaluación de Impacto en Salud de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, se establece lo siguiente:

“Artículo 13. Consultas previas.

1. Las personas o administraciones promotoras de instrumentos de planeamiento podrán dirigirse al órgano competente para emitir el informe de evaluación del impacto en la salud, de conformidad con lo establecido en el artículo 5, para obtener información sobre el alcance, amplitud y grado de especificación con el que debe realizarse la valoración del impacto en la salud, así como, sobre los factores, afecciones y demás consideraciones que, de acuerdo con la información de que disponga la Consejería competente en materia de salud, deban tenerse en cuenta para valorar el impacto en la salud del instrumento de planeamiento que pretende tramitar.

2. La solicitud de información se realizará, según modelo establecido en el Anexo IV, antes de iniciar la tramitación del instrumento de planeamiento y deberá incluir, al menos, una memoria resumen que contenga información sobre:

- a) Identificación de la persona o administración promotora del instrumento de planeamiento.*
- b) Ámbito de actuación, situación y emplazamiento, con cartografía adecuada.*
- c) Objeto del instrumento de planeamiento, descripción y justificación.*
- d) Descripción de principales afecciones territoriales y ambientales existentes.*
- e) Alternativas de ordenación, criterios de selección y alternativa elegida.*
- f) Identificación y análisis preliminar de los potenciales impactos significativos de la ordenación propuesta sobre la salud de las poblaciones existentes y/o previstas.*

3. Recibida dicha información, en el plazo de quince días, el órgano competente para emitir el informe de EIS comunicará al solicitante su parecer sobre el alcance, amplitud y grado de especificación de la información que debe contener la valoración de impacto en salud, sin perjuicio de que en fases posteriores de la tramitación y una vez examinada la documentación prevista en el artículo 6, pueda requerir información adicional.

4. En caso de no facilitar la información básica sobre el proyecto antes mencionada, el órgano competente para emitir el informe de EIS no podrá pronunciarse sobre los extremos anteriores. En todo caso, comunicará dicho hecho en el mismo plazo previsto en el apartado anterior al promotor y le facilitará cualquier información que obre en su poder y que pueda ser de utilidad para la elaboración de la valoración de impacto en la salud.

5. El transcurso del plazo establecido en los apartados anteriores sin comunicación expresa por parte del órgano competente para emitir el informe de EIS facultará a la persona o administración promotora para iniciar la tramitación del instrumento de planeamiento, sin perjuicio del necesario sometimiento del mismo a la evaluación de impacto en la salud, en su caso, de acuerdo con lo regulado en este Decreto.”

Código Seguro De Verificación	HFENVI54sjhh00Y/JooanA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	11/06/2026 13:59:52	
Observaciones		Página	7/21	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/HFENVI54sjhh00Y%2FJooanA%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

2. AGENTES INTERVINIENTES.

2.1. PROMOTOR.

El promotor de la actuación es SOIDEMER, S.L., con CIF B-29.484.821 y domicilio en C/ Escritora Gertrudis Gómez de Avellaneda, 28, 29196 (Málaga).

2.2. AUTOR DE LA MEMORIA PARA LA CONSULTA.

La redacción del presente documento ha sido encargada a Ana García- Cabrera Calvo y Rogelio Morillas Linde con N.I.F números 44.593.140-G y 44.593.982-H respectivamente y domicilio a efecto de notificaciones en calle Angosta del Carmen número 15, piso 4ºD, CP 29002 de Málaga.

3. AMBITO DE LA ACTUACIÓN. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.

La Modificación de planeamiento se circunscribe al ámbito de la Actuación Urbanística delimitado por las parcelas situadas en Avenida Juan Sebastián Elcano nº49 y Calle Juan Valera nº1 y 3.

1.- Fincas Registrales número 1.461 y 1.462, sitas en Avenida Juan Sebastián Elcano nº49, ambas con referencia catastral 7151108UF7675S0001KW

2.- Finca Registral número 1.346, sita en Calle Juan Valera nº1, con referencia catastral 7151107UF7675S0001OW.

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



Código Seguro De Verificación	HFENVI54sjhh00Y/JooanA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	11/06/2026 13:59:52	
Observaciones		Página	8/21	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/HFENVI54sjhh00Y%2FJooanA%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

La situación y el emplazamiento de la actuación es la que se pone de manifiesto en los planos 1 y 3 que acompañan a esta Memoria Resumen.

La zona está totalmente urbanizada, disponiendo de todos los servicios (electricidad, saneamiento, agua potable, telefonía, etc).

4. OBJETO DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO.

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:

i.- 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.

ii.- 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.

La propuesta de ordenación es la siguiente:

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

Código Seguro De Verificación	HFENVI54sjhh00Y/JooanA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	11/06/2026 13:59:52	
Observaciones		Página	9/21	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/HFENVI54sjhh00Y%2FJooanA%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

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

5. DESCRIPCIÓN DE PRINCIPALES AFECCIONES TERRITORIALES Y AMBIENTALES EXISTENTES. PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO FÍSICO, SOCIOECONÓMICO Y DEMOGRÁFICO DE LAS POBLACIONES Y ZONAS AFECTADAS POR LA ACTUACIÓN.

Dentro del marco legislativo actual, las afecciones se agrupan en dos grandes bloques: i) Afecciones derivadas del planeamiento urbanístico y territorial y ii) Afecciones ambientales y sectoriales

5.1. AFECCIONES TERRITORIALES Y URBANÍSTICAS.

5.1.1. PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE MÁLAGA (POTAUM)

Este Plan aprobado por Acuerdo-Decreto de 21 de julio de 2009, se asienta en un ámbito territorial 1.329,9 km2 que acoge permanentemente a más de 800.000 personas y abarca trece municipios: Alhaurín de la Torre, Alhaurín el Grande, Almojía, Álora, Benalmádena, Cártama, Casabermeja, Coín, Málaga, Pizarra, Rincón de la Victoria, Torremolinos y Totalán.

En este ámbito pueden detectarse rasgos propios de una aglomeración urbana madura, pues lo conforma un mercado unitario de trabajo, residencia y ocio, si bien existen otros muchos elementos que presentan una gran heterogeneidad y fuertes contrastes internos, tanto en lo que refiere a sus características físicas o ambientales, como en aspectos relacionados directamente con las actuaciones antrópicas, que se traducen en los diferentes modelos de ocupación del territorio, en los tipos de hábitats o en las características e intensidad que presentan las actividades económicas.

El modelo territorial adoptado se constituye en el referente básico de los objetivos de la política territorial en el ámbito de la aglomeración urbana de Málaga y a la política territorial de Andalucía. Sus objetivos principales son los siguientes:

Código Seguro De Verificación	HFENVI54sjhh00Y/JooanA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	11/06/2026 13:59:52	
Observaciones		Página	10/21	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/HFENVI54sjhh00Y%2FJooanA%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

- Asegurar la integración territorial de la aglomeración urbana en el sistema de ciudades de Andalucía y contribuir a la cohesión territorial y social del ámbito.
- Garantizar la coordinación de los contenidos del Plan con las determinaciones establecidas en los Planes de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol occidental y de la Costa del Sol oriental-Axarquía.
- Establecer las zonas que deben quedar preservadas del proceso de urbanización por sus valores o potencialidades ambientales, paisajísticas y culturales, o por estar sometidas a riesgos naturales o tecnológicos.
- 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.
- Identificar los suelos y las infraestructuras vinculadas al desarrollo de actividades productivas de rango metropolitano
- Establecer criterios que permitan dimensionar los crecimientos de las viviendas, equipamientos y dotaciones en coherencia con las necesidades previstas para el conjunto de la aglomeración urbana.
- Establecer una red de espacios libres de uso público con carácter de zonas verdes metropolitanas integrada con las zonas urbanas, agrícolas y naturales, y con el conjunto del sistema de articulación.
- Atender las nuevas necesidades de infraestructuras energéticas e hidráulicas para el abastecimiento, saneamiento y tratamiento de residuos, así como los criterios para su dotación en los nuevos desarrollos urbanos.

El modelo territorial de la aglomeración urbana de Málaga se conforma por las determinaciones que se establecen en el Plan tanto para el sistema de articulación territorial como para las zonas de ordenación y compatibilización de usos y mejora del paisaje, los recursos naturales y el patrimonio histórico y cultural, y para la preservación de los riesgos.



Plano O1 Sistema de Cohesión territorial

Código Seguro De Verificación	HFENVI54sjhh00Y/JooanA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	11/06/2026 13:59:52	
Observaciones		Página	11/21	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/HFENVI54sjhh00Y%2FJooanA%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Quedan fuera del alcance del POTAUM las determinaciones urbanas pormenorizadas, y en todo caso, las que no tengan que ver con aspectos relacionados con, la articulación territorial, el patrimonio histórico y cultural o la preservación de riesgos.

Podría decirse que la modificación del PGOU no produce ninguna afección relativa al Plan de Ordenación Territorial al tratarse de una alteración de las determinaciones de la ordenación pormenorizada. Sin embargo, su principal objetivo, que no es otro que la obtención de un Sistema General de Comunicaciones y Transportes, favorece la articulación interna de la aglomeración y la intermodalidad de los servicios de transporte y potencia el transporte público en coherencia con el Plan de Transporte Metropolitano del Área de Málaga, lo que va en línea con lo preceptuado en el artículo 40.4 y 5 del POTAUM:

“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.”

En consecuencia, cabe apreciar en todo caso una afección positiva a la planificación territorial, toda vez que la modificación contribuye a la realización de los objetivos del POTAUM.

5.1.2. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MÁLAGA (PGOU)

El PGOU de Málaga aprobado definitivamente el 21 de enero de 2011, clasifica y categoriza los terrenos objeto de esta modificación como Suelo Urbano.

Actualmente, las parcelas están calificadas con uso residencial y ordenanza UAS-1.

Según el capítulo octavo de la normativa del PGOU referida a la Zona de Unifamiliar Aislada (UAS) la regulación específica para la subzona UAS-1 determina los siguientes parámetros de edificación:

- Edificabilidad neta: 0,60m²/m²s
- Parcela mínima: 200m²
- Fachada mínima: 8m
- Ocupación máxima: 50%
- Separación a linderos públicos: 2m
- Separación a linderos privados: 2m, salvo acuerdo notarial entre colindantes siempre que se garantice la no existencia de medianerías

Código Seguro De Verificación	HFENVI54sjhh00Y/JooanA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	11/06/2026 13:59:52	
Observaciones		Página	12/21	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/HFENVI54sjhh00Y%2FJooanA%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

- Altura máxima y número de Plantas: PB+1, con un total de 7 metros de altura. No obstante, dentro de la altura máxima de cumbrera, podrá disponerse además de las plantas permitidas, un ático vividero de cubierta inclinada, y cuyo techo edificable contará a partir de 2,00 metros de altura contados siempre a partir de la cara superior del último forjado
- Altura libre de Plantas: 2,7m
- Sótano: Se admite
- Vuelos de cuerpos salientes: Se admiten en el interior de la parcela

Como se ha dicho, sobre las parcelas objeto de la modificación se pretende, de un lado, obtener el Sistema General de Comunicaciones y Transportes en Avenida Juan Sebastián Elcano 49 y calle Juan Valera 1 y, de otro, mantener el uso residencial existente en calle Juan Valera número 3, dotándole de una ordenanza CJ que permita materializar la totalidad del techo edificable en el ámbito.

Los parámetros de ordenación propuestos por la 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.

5.2. AFECCIONES AMBIENTALES Y SECTORIALES

5.2.1. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

No existen afecciones ambientales o sectoriales que afecten a los suelos.

Pudiera entenderse que la modificación de la ordenación urbanística detallada del suelo urbano del PGOU de Málaga se encuentra sometida a Evaluación Ambiental Estratégica simplificada según lo recogido en 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

¹ Se establece una Ordenanza CJ particular para la parcela residencial en la que se ajustan los parámetros urbanísticos para permitir la materialización del techo residencial asignado al propietario.

Código Seguro De Verificación	HFENVI54sjhh00Y/JooanA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	11/06/2026 13:59:52	
Observaciones		Página	13/21	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/HFENVI54sjhh00Y%2FJooanA%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

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.

Conforme al artículo 5 LEA, se consideran modificaciones menores a efectos ambientales: *“los cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia”.*

Se considera no obstante que, debido a la escasa entidad de la modificación que se pretende y su reducido ambito, la actuación y el desarrollo de la misma no tendrán efectos sobre la planificación territorial existente ni sobre el medio ambiente. El PGOU ya contemplaba la existencia del Sistema General de Comunicaciones y Transportes para una futura estación de Metro (Plano de Ordenación Estructural P.1.1 “Clasificación del Suelo y Sistemas Generales y el Plano P.2.9 “Alineaciones, Alturas y Rasantes” del PGOU). La modificación se limita a reflejar este equipamiento en el Plano P.2.1 “Calificación, Usos y Sistemas” al objeto de facilitar su obtención gratuita por el Ayuntamiento y a alterar la tipología de la parcela residencial colindante para posibilitar la materialización en ella del techo lucrativo asignado a su propietario. Así, salvo por la calificación de equipamiento público, no se altera el uso asignado por el planeamiento vigente. Tampoco se incrementa el aprovechamiento urbanístico del ámbito.

En consecuencia, la modificación no tiene cabida en el concepto de modificación menor del artículo 5 LEA pues no produce diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia y carece de efectos sobre el medio ambiente.

Sin perjuicio de lo anterior, en este documento se analizan diferentes alternativas ambientalmente viables optándose por aquella que se considera óptima.

6. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN, CRITERIOS DE SELECCIÓN Y ALTERNATIVA ELEGIDA.

A continuación, se procede a describir las alternativas de ordenación contempladas para la modificación del PGOU, y se justifica de forma motivada la elección de la elegida.

6.1. ALTERNATIVA 0

La alternativa 0 consiste en no llevar a cabo la modificación del PGOU para delimitar la Actuación Urbanística y dejar las parcelas existentes tal y como están, y también su uso.

Esta alternativa implica mantener tres solares (parcelas de Juan Sebastián Elcano 49 y parcela de Juan Valera 1) sin edificar puesto que, pese a estar calificadas como residenciales por el PGOU vigente, están afectadas según los planos de al Plano de Ordenación Estructural P.1.1 “Clasificación del Suelo y Sistemas Generales y el Plano P.2.9

Código Seguro De Verificación	HFENVI54sjhh00Y/JooanA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	11/06/2026 13:59:52	
Observaciones		Página	14/21	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/HFENVI54sjhh00Y%2FJooanA%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

“Alineaciones, Alturas y Rasantes” por la previsión de un Sistema General, resultando inviable su edificación.

Por su parte, tampoco podría el Ayuntamiento obtener dichas parcelas para destinarlas al pretendido uso dotacional puesto que no ostentan la calificación de equipamiento en el planeamiento vigente.

En consecuencia, esta alternativa no se entiende adecuada pues conllevaría la permanencia de parcelas inedificables generando un vacío en la trama urbana, ya que ni podrían ser destinadas a viviendas ni a equipamiento público, ni podrían tener otro uso más allá del actual solar vallado.

6.2. ALTERNATIVA 1

La alternativa 1 consiste en llevar a cabo una modificación del PGOU con el único objeto de calificar las tres parcelas anteriores como equipamiento, Sistema General de Infraestructuras, pero manteniendo la tipología de Unifamiliar Aislada (UAS-1) de la parcela que conserva el uso residencial (calle Juan Valera 3).

Esta opción permitiría la obtención por el Ayuntamiento del suelo con destino a Sistema de Equipamiento. Sin embargo, conllevaría un perjuicio para el propietario del suelo ya que éste vería dramáticamente reducido su derecho a aprovechamiento. De ahí que, tratándose de suelo urbano, la vía para la obtención del suelo dotacional tendría que ser necesariamente la expropiación forzosa para compensar al propietario la pérdida del aprovechamiento.

En consecuencia, esta alternativa, siendo viable, tampoco se considera adecuada pues implica un perjuicio para ambas partes. Para el propietario de suelo porque ve reducido sus derechos edificatorios y para la Administración pública porque se ve obligada a la obtención de un Sistema General de forma onerosa para compensar la pérdida de aprovechamiento lucrativo ocasionado con el cambio de calificación de un suelo urbano de propiedad privada.

6.3. ALTERNATIVA 2

La alternativa 2 consiste en llevar a cabo una modificación del PGOU con un doble objetivo. De un lado modificar la calificación de las parcelas residenciales de Juan Sebastián Elcano 49 y Juan Valera 1 a Sistema General de Comunicaciones y Transportes. Y, de otro lado, modificar la tipología edificatoria de la parcela residencial que conserva dicha calificación (Juan Valera 3), pasando de una ordenanza de Unifamiliar Aislada (UAS-1) a una ordenanza de Ciudad Jardín (CJ).

Código Seguro De Verificación	HFENVI54sjhh00Y/JooanA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	11/06/2026 13:59:52	
Observaciones		Página	15/21	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/HFENVI54sjhh00Y%2FJooanA%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Esta alternativa, al igual que la anterior, permitiría la obtención por parte del Ayuntamiento del suelo con destino a equipamiento público. Pero a su vez, esta opción compensaría la pérdida del aprovechamiento urbanístico ocasionada por la calificación de Sistema General mediante la modificación de ordenanza de la parcela que conserva el uso residencial. Y ello en la medida en que el cambio de tipología (de UAS a CJ) permite dotar a la parcela de Juan Valera 3 de una mayor edificabilidad que compense la merma de las otras dos parcelas.

Esta opción, además de resultar perfectamente viable, es la única que conjuga y armoniza los intereses públicos y privados. Satisface el interés general pues habilita la obtención de un Sistema General. Pero, además, al articularse una forma de paliar la pérdida de aprovechamiento urbanístico para el titular del suelo (modificando la ordenanza asignada a la parcela que mantiene la calificación residencial para incrementar su edificabilidad), la obtención del suelo dotacional puede realizarse mediante una cesión gratuita, esto es, sin coste alguno para el municipio.

6.4. CRITERIOS PARA LA SELECCIÓN DE ALTERNATIVAS

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:

“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

Código Seguro De Verificación	HFENVI54sjhh00Y/JooanA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	11/06/2026 13:59:52	
Observaciones		Página	16/21	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/HFENVI54sjhh00Y%2FJooanA%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

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

6.5. SELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA MÁS VIABLE

Como resultado del análisis expuesto, se considera la Alternativa 2 como la más favorable ambiental, técnica y socialmente para su desarrollo, y es la que se desarrolla en el presente documento.

7. IDENTIFICACIÓN Y ANALISIS PRELIMINAR DE LOS POTENCIALES IMPACTOS SIGNIFICATIVOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA SOBRE LA SALUD DE LAS POBLACIONES EXISTENTES Y O PREVISTAS.

7.1. IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS POSIBLES IMPACTOS

Este apartado tiene por objeto describir las principales modificaciones del entorno urbano previstas y sus posibles afecciones demográficas, socioeconómicas, ambientales y sobre estilos de vida. También se analiza en el presente apartado la población (existente o prevista) potencialmente afectada por la modificación, sus características, identificando en su caso, rasgos de especial vulnerabilidad, situaciones de inequidad y opinión ciudadana.

1.- Respecto del entorno urbano, la modificación de planeamiento consiste como se ha dicho únicamente en:

i.- Calificar como Sistema General de Comunicaciones y Transportes dos parcelas -ya previstas como dotacionales en el PGOU- al objeto de que sean cedidas gratuitamente al Ayuntamiento, garantizándose así la reserva de este suelo para la posible ejecución en el futuro de una estación de Metro.

ii.- Modificar la tipología y ordenanza de aplicación de la parcela que conserva el uso residencial de forma que pueda materializarse en ella el techo edificable al que tiene derecho la propiedad según el vigente PGOU de Málaga. Lo que no supone un incremento del aprovechamiento sino su reajuste dentro del ámbito.

Código Seguro De Verificación	HFENVI54sjhh00Y/JooanA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	11/06/2026 13:59:52	
Observaciones		Página	17/21	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/HFENVI54sjhh00Y%2FJooanA%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

En relación con las posibles afecciones, la actuación no produce ninguna afección demográfica porque no comporta una alteración de la población existente ni prevista.

La modificación de planeamiento favorece la obtención gratuita por el municipio de un Sistema General de Comunicaciones para la futura implantación de una estación de metro. Por lo que, en todo caso lleva a la práctica una actuación de interés público previamente diseñada y contemplada en el planeamiento Urbanístico que propicia la mejora del servicio de transporte público.

La modificación de la tipología edificatoria de la parcela residencial contribuye a ocultar la medianería vista del edificio colindante lo que supone una mejora del entorno urbano según el artículo 19 de la Ley de Patrimonio Andaluz.

La actuación no genera un impacto ambiental debido a la escasa entidad de la modificación que se pretende y su reducido ámbito.

2.- En cuanto a la población, a pesar de que la modificación del PGOU tiene lugar en un barrio de la ciudad consolidado, cuyo entorno está totalmente urbanizado y consolidado, no existe población potencialmente afectada porque como se expresa en esta Memoria la actuación es inocua.

Las parcelas sobre las que se desarrolla esta actuación están comprendidas en el Distrito Este y dentro de él en el barrio de Pedregalejo y son actualmente solares vacantes de edificación.

Este barrio mayoritariamente residencial cuenta con una escasez de comercios y servicios de proximidad, por lo que la potencialización de la red de transporte público supone en todo caso una mejora de las condiciones de vida de los ciudadanos que lo habitan.

7.2. ANALISIS DE LA AFECCIÓN A LA SALUD.

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. Así, en relación con los distintos apartados de este anexo:

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

Código Seguro De Verificación	HFENVI54sjhh00Y/JooanA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	11/06/2026 13:59:52	
Observaciones		Página	18/21	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/HFENVI54sjhh00Y%2FJooanA%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

telecomunicaciones. En cambio, facilita la comunicación y el acceso a las infraestructuras, a los espacios públicos de convivencia y a las zonas verdes.

iii.- No limita la disponibilidad y el acceso a bienes y servicios básicos ya sea transporte, vivienda, servicios sanitarios o de emergencia, educación, etc. Al contrario, es una actuación que propicia la futura extensión de la red de metro existente a la zona este de la ciudad.

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

v.- 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.

De acuerdo con el artículo 13 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, la Administración Pública que promueva la actuación podrá acogerse al trámite de consultas previas dirigiéndose a tal efecto a la Consejería de Salud, en este caso a los Servicios Centrales al tratarse de una modificación del PGOU de Málaga.

Señala el mismo artículo que la decisión de cribado se basará en la información facilitada por esa Administración y “estará condicionada a que pueda descartarse la aparición de impactos significativos sobre la salud de la población como consecuencia de esa actuación”.

En esta Memoria Resumen, redactada conforme dispone el artículo 13.3 del Decreto, queda acreditada la ausencia de todo impacto negativo para la salud de la población. Esta situación de inocuidad es el resultado de dos aspectos esenciales sobre los que queremos insistir:

i.- Esta actuación no introduce un factor nuevo que no estuviera previsto en el planeamiento Territorial ni urbanístico vigente, puesto que la reserva del espacio del Sistema General de Comunicaciones y Transportes para la futura implantación de una estación de metro ya estaba contemplada tanto en el PGOU de Málaga como en el POTAUM.

ii.- El elemento que motiva que esta actuación adopte la forma de modificación de planeamiento general es la necesidad de calificar las parcelas afectas al Sistema General como equipamiento público para posibilitar su obtención por parte del Ayuntamiento de Málaga y, a su vez, redistribuir la edificabilidad que ya tenía asignado ese suelo para evitar una merma a su actual propietario.

Finalmente estimamos conveniente indicar que esta actuación no está sujeta a evaluación ambiental porque no está comprendida entre los instrumentos que deben someterse a ella de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental o en la Ley estatal 21/2023, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental.

Código Seguro De Verificación	HFENVI54sjhh00Y/JooanA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	11/06/2026 13:59:52	
Observaciones		Página	19/21	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/HFENVI54sjhh00Y%2FJooanA%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

8. MODELO DE CONSULTAS PREVIAS.

ANEXO IV Modelo de consultas previas

Consultas previas

Tramitación de consultas

Núm. Expte. PL 30/22

Decreto 169/2014 de 9 de diciembre que establece el Procedimiento de la Evaluación de Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía. (BOJA núm. 243 de fecha 15 de diciembre de 2014)

1. Datos de la persona titular o promotora de la actuación

Apellidos y nombre/razón social DNI/NIE/NIF: SOIDEMER, S.L. CIF B-29.484.821.
Domicilio (Calle/Plaza y número) teléfono: Calle Escritora Gertrudis Gómez de Avellaneda, 28.
Localidad Provincia Código postal: 29196 (Málaga)

2. Datos de la persona representante del titular o promotor de la actuación

Apellidos y nombre del representante legal DNI/NIE/NIF: Antonio Hinojosa Pérez, NIF 25.688.588-A
Domicilio (Calle/Plaza y número) teléfono: Calle Escritora Gertrudis Gómez de Avellaneda, 28.
Localidad Provincia Código postal: 29196 (Málaga)
En calidad de representante legal (apoderado)

3. Datos a efectos de notificación

Domicilio (Calle/Plaza y número): Calle Angosta del Carmen, 15, 4ºD.
Localidad Provincia Código postal: 29002 (Málaga).
Teléfono fax correo electrónico: 652825576 ana@garciacabrera.com

4. Identificación de la actuación

Título: Modificación de Elementos del PGOU de Málaga, con relación a los inmuebles sitios en Avenida Juan Sebastián Elcano nº 49, esquina con C/ Juan Valera nº 1 y 3.

Tipo de actuación: Modificación de un instrumento de ordenación urbanística general (Plan General de Ordenación Urbana de Málaga).

Código Seguro De Verificación	HFENVI54sjhh00Y/JooanA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	11/06/2026 13:59:52	
Observaciones		Página	20/21	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/HFENVI54sjhh00Y%2FJooanA%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Domicilio y ubicación geográfica: Avenida Juan Sebastián Elcano 49 y Calle Juan Valera 1 y 3. Referencias catastrales 7151108UF7675S0001KW, 7151107UF7675S0001OW y 7151106UF7675S0001MW.

Tipo de autorización ambiental en su caso: Ninguna.

Localidad Provincia: Málaga.

5. Documentación

Se adjunta Memoria resumen de la actuación con contenido mínimo recogido en los arts. 12.2 y 16.2 del Decreto 169/2014 de 9 de diciembre que establece el Procedimiento de la Evaluación de Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

6. Autorización documentos en poder de la junta de Andalucía o sus agencias

Ejerzo el derecho a no presentar los documentos que obran en poder de la administración de la Junta de Andalucía, y autorizo al órgano instructor para que pueda recabar dichos documentos o la información contenida en los mismos de los órganos donde se encuentren.

7. Autorización documentos en poder de la junta de Andalucía o sus agencias

Ejerzo el derecho a no presentar los documentos que obran en poder de la administración de la Junta de Andalucía, y autorizo al órgano instructor para que pueda recabar dichos documentos o la información contenida en los mismos de los órganos donde se encuentren.

9. 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	HFENVI54sjhh00Y/JooanA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	11/06/2026 13:59:52	
Observaciones		Página	21/21	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/HFENVI54sjhh00Y%2FJooanA%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			