

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PGOU CON
RELACIÓN A LOS INMUEBLES SITOS EN AVENIDA JUAN
SEBASTIÁN ELCANO N° 49 Y CALLE JUAN VALERA N° 1 Y 3
(DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL)**



MARZO 2026

ÍNDICE

0.- FICHA DE LA DOCUMENTACIÓN DEL PGOU QUE SE MODIFICA	3
I.- MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO	4
1. PROMOTOR	4
2. ANTECEDENTES	4
3. ÁMBITO DE ACTUACIÓN	7
4. OBJETO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN	8
5. MARCO LEGISLATIVO	9
6. PRINCIPALES AFECCIONES TERRITORIALES, AMBIENTALES Y SECTORIALES.....	13
6.1. AFECCIONES TERRITORIALES Y URBANÍSTICAS.	13
6.2. AFECCIONES AMBIENTALES Y SECTORIALES	16
II.- MEMORIA DE INFORMACIÓN Y PARTICIPACIÓN PÚBLICA	18
III.- MEMORIA DE ORDENACIÓN.....	19
1. INNOVACION PROPUESTA	19
2. MODIFICACIÓN Y SU TRAMITACIÓN	19
3. JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA Y CRITERIOS PARA LA DEFINICIÓN DE ALTERNATIVAS	19
3.1. ALTERNATIVA 0.....	20
3.2. ALTERNATIVA 1	20
3.3. ALTERNATIVA 2.....	21
3.4. CRITERIOS PARA LA SELECCIÓN DE ALTERNATIVAS	21
3.5. SELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA MÁS VIABLE	22
4.- ADECUACIÓN A LOS PRINCIPIOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA	23
IV.- MEMORIA DE ECONÓMICA Y DE GESTIÓN	25
1. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO Y MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA	25
2. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.....	25
3.- MEMORIA DE GESTION	26
V.- NORMATIVA URBANÍSTICA	28
1.- ORDENANZA DE APLICACIÓN A LA PARCELA CJ	28
2.- COMPROMISO DE URBANIZACIÓN DEL SISTEMA GENERAL	30
3.- FICHA	32
VI.- PLANOS	33
01. PLANO DE SITUACIÓN ALINEACIONES, ALTURAS Y RASANTES SEGÚN PGOU 2011	33

02. PLANO DE SITUACIÓN CALIFICACION SEGÚN PGOU 2011	33
03. PLANO DE SITUACIÓN SISTEMAS GENERALES SEGÚN PGOU 2011	33
04. PLANO DE ALINEACIONES, ALTURAS Y RASANTES MODIFICADO	33
05. PLANO DE CALIFICACION MODIFICADO	33
06. ÁMBITO AFECTADO POR LA ACUTACIÓN URBANÍSTICA	33
07. ÁMBITO SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS SEGÚN PGOU 2011	33
08. PROPUESTA DE ORDENACION Y CALIFICACIONES.....	33
09. SUPERFICIES DE CESION AL AYUNTAMIENTO.....	33
10. PLANO DE DEFINICION DE ZONA AJARDINADA PROVISIONAL	33
VII.- ANEXOS	33
1. RESUMEN EJECUTIVO.....	33
2. DOCUMENTACIÓN RELATIVA A LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA	33
Anexo 2.1 Informe Ambiental Estratégico emitido por la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente en Málaga el 26 de febrero de 2026.	33
Anexo 2.2 Documento Ambiental Estratégico que incorpora las subsanaciones advertidas en el Informe Ambiental.....	33
3. DOCUMENTACIÓN RELATIVA A LA EVALUACIÓN DE IMPACTO SOBRE LA SALUD	33
Anexo 3.1 Consulta Previa sobre Evaluación de Impacto sobre la Salud.	33
Anexo 3.1 Respuesta de la Delegación Territorial de la Consejería de Salud y Consumo a la consulta previa.	33
4. INFORME DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL	33

0.- FICHA DE LA DOCUMENTACIÓN DEL PGOU QUE SE MODIFICA

PLANOS QUE AFECTA

Nº	PLANO	CORRECCIÓN
P.1.1	Clasificación del Suelo	
P.1.2	Categorías del suelo	
P.1.3	Usos, densidades y edificabilidades globales	
P.1.4	Protecciones estructurales. Edif. Arq. Vegetación	
P.1.6	Gestión, Áreas de Reparto en Suelo Urbanizable	
P.1.7.1	Suelo No Urbanizable	
P.1.7.2	SNU. Protecciones Arqueológicas	
P.2.1	Calificación, Usos y Sistemas	x
P.2.3	Gestión, Áreas de Reparto en Suelo Urbano	
P.2.5	Protecciones Medio Urbano. Edif. Y Vegetación	
P.2.9	Alineaciones, Alturas y Rasantes	x

NORMATIVA, FICHAS Y CATÁLOGOS AFECTADOS

	TÍTULO, CAPÍTULO, SECCIÓN, ART, FICHA, PAGINA	
M	Memoria	
N	Normativa	
F	Fichas	
C	Catálogos	

I.- MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

1. PROMOTOR

El promotor de la iniciativa de la presente Modificación Puntual de Elementos del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga es SOIDEMER, S.L., con CIF B-29.484.821 y domicilio en C/ Escritora Gertrudis Gómez de Avellaneda, 28, 29196 (Málaga).

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.

2. 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.



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 relativa 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.

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.

Por la Ilma. Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día 12 de enero de 2024, acordó: *“Tomar conocimiento y disponer el sometimiento al trámite de información pública de la propuesta de «Convenio Urbanístico de Planeamiento y Gestión entre el Excmo. Ayuntamiento de Málaga y la mercantil Soidemer, S.L., sobre Modificación de Elementos del PGOU de Málaga, con relación a los inmuebles sitos en Avenida Juan Sebastián Elcano nº 49, esquina con C/ Juan Valera nº 1 y 3» y sus correspondientes Anexos, incluida la Memoria Justificativa, de fecha diciembre 2023; todo ello, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley 7/2001, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y 17 del Reglamento que la desarrolla, en concordancia con el art. 2.4.14 del PGOU vigente y artículo 83 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas”.*

Dicho acuerdo fue publicado en el tablón de edictos municipal y el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga el 8 de febrero de 2024, sometándose a un periodo de información pública por plazo de 20 días.

El 4 de abril de 2024 se emitió informe-propuesta por el Departamento de Planeamiento y Gestión y el 6 y 16 de mayo de 2024 se emitieron los informes preceptivos tanto de la Secretaría General del Pleno como de la Intervención General del Excmo. Ayuntamiento, de conformidad con lo previsto en la normativa de régimen local puesta en relación con el Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por la que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional.

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.

3. ÁMBITO DE ACTUACIÓN

La presente 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.



4. OBJETO Y ALCANCE 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 el 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:

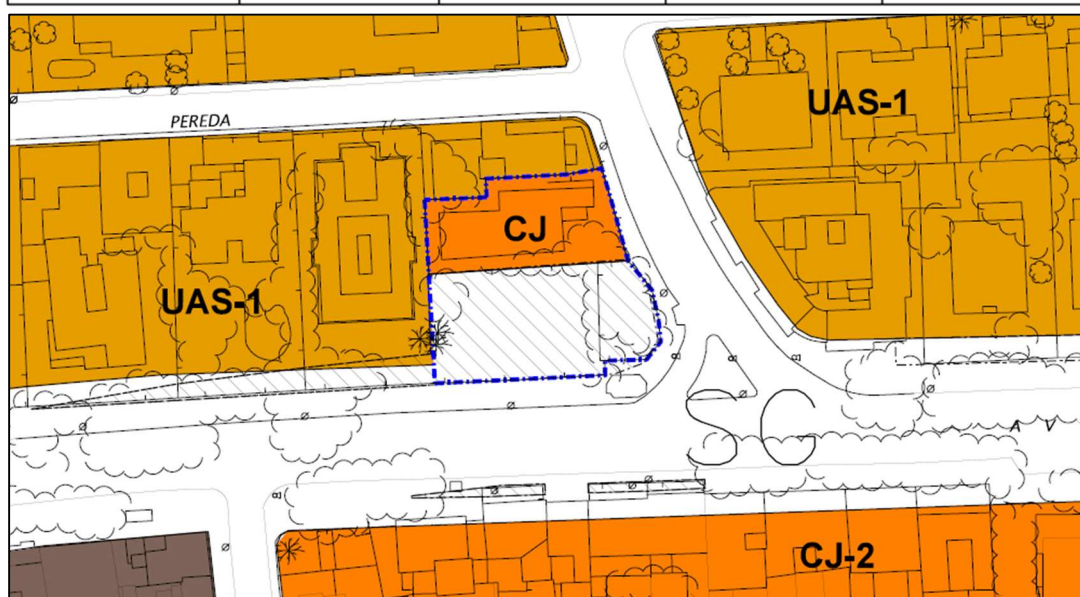
- 1.- Calificar como Sistema General de Comunicaciones y Transportes las parcelas de Juan Sebastián Elcano 49 y Juan Valera 1, que serán cedidas gratuitamente al Ayuntamiento, garantizándose así la reserva de este suelo para la posible ejecución en el futuro de una estación de Metro.
- 2.- Mantener la 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.

La propuesta de ordenación es la siguiente:

	PGOU actual			Propuesta de M.E.		
Calific.	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



5. MARCO LEGISLATIVO

El marco legislativo de carácter urbanístico en el que se encuadra la presente Actuación Urbanística es la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre (Reglamento).

De forma particular, resultan de aplicación los siguientes preceptos:

Artículo 24 LISTA. Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones urbanísticas.

1. Las actuaciones de transformación urbanística tienen por objeto, previa tramitación de los correspondientes instrumentos de ordenación y ejecución urbanística:

a) En suelo urbano, la realización de actuaciones de mejora urbana y actuaciones de reforma interior.

b) En suelo rústico común, la realización de las actuaciones de nueva urbanización.

2. **Las actuaciones urbanísticas tienen por objeto** la realización de las actuaciones no incluidas en el apartado anterior para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, **la obtención de sistemas generales y locales** o para mejorar o completar la urbanización, así como las actuaciones de edificación recogidas en el título VI.

Disposición transitoria segunda LISTA. Vigencia, innovación y adaptación de los planes e instrumentos vigentes.

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición transitoria primera, todos los instrumentos de planificación territorial y de planeamiento general, así como los restantes instrumentos aprobados para su desarrollo y ejecución que estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en el momento de entrada en vigor de esta Ley, conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su total cumplimiento o ejecución o su sustitución por algunos de los instrumentos de ordenación de esta Ley.

2. Desde la entrada en vigor de la Ley, no será posible iniciar la revisión de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, de las Normas Subsidiarias Municipales o de los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano, debiendo procederse a su sustitución por los instrumentos que en esta Ley se establecen.

3. Las modificaciones de los instrumentos de planeamiento deberán ajustarse a los contenidos, disposiciones y procedimientos de esta Ley, no pudiendo delimitar actuaciones de transformaciones urbanísticas en suelo no urbanizable hasta que se proceda a su sustitución conforme a lo previsto en el párrafo anterior.

Podrán delimitarse actuaciones de transformación urbanística o **actuaciones urbanísticas en suelo urbano aunque no se encuentre aprobado el Plan de Ordenación Urbana previsto en el artículo 66.**

4. Los instrumentos de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación urbanística delimitadas en el planeamiento general vigente establecerán la reserva de suelo para dotaciones que se determinen en los mismos. Hasta que se produzca el desarrollo reglamentario de la Ley deberán cumplir como mínimo los estándares establecidos en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

5. Los instrumentos de ordenación urbanística se adaptarán a los planes de ordenación del territorio vigentes en el plazo que éstos hubieran establecido y, en todo caso, en el plazo máximo de cuatro años desde la entrada en vigor de esta Ley. El transcurso de este plazo sin que la referida adaptación se haya producido determinará la prevalencia de las determinaciones territoriales sobre el planeamiento urbanístico afectado.

Artículo 85 Reglamento LISTA. Contenido documental de los Instrumentos de ordenación urbanística.

1. En los términos del artículo 62 de la Ley, **los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones, los siguientes documentos:**

a)Memoria, que deberá contemplar los siguientes apartados:

1º. **Memoria de información y de diagnóstico**, que contendrá el análisis de la situación actual y los problemas detectados, considerando todos los aspectos que puedan condicionar o determinar el uso del suelo, en cuanto a sus características geográficas y socioeconómicas, el análisis de la malla urbana y su ordenación territorial y urbanística. Además, contendrá el análisis de las afecciones derivadas de la legislación y planificación tanto sectorial como territorial que resulte de aplicación, para lo que se acompañará de los estudios complementarios que resulten necesarios.

2º. **Memoria de participación e información pública**, que contendrá las medidas y actuaciones realizadas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de estas y de la información pública.

La memoria de participación, conforme a la naturaleza y alcance del instrumento, contendrá lo siguiente:

a)Medios técnicos y materiales para el fomento de la participación y el acceso a la información.

b)Documentación que facilite la comprensión de la ordenación propuesta por la ciudadanía.

c)Resultado de los procesos participativos.

d)Incidencia de los procesos participativos en la propuesta final de ordenación.

Los procesos participativos se diseñarán y analizarán teniendo en consideración los principios de igualdad de género, de igualdad de oportunidades, protección de la familia y de la tercera edad, y de accesibilidad universal al objeto de integrar en los instrumentos de ordenación los fines que se establecen en el artículo 3.2 de la Ley.

3º. **Memoria de ordenación**, que incluirá la justificación de la conveniencia y oportunidad de la redacción del instrumento de ordenación urbanística, el análisis de las alternativas de ordenación contempladas y la definición del modelo de ordenación adoptado, así como, en caso de que resulte necesaria, la planificación estratégica de la evolución del modelo general de ordenación a medio y largo plazo. Se justificará, además, la adecuación de la ordenación planteada a los principios generales de ordenación contemplados en el artículo 4 de la Ley, los criterios de ordenación del artículo 76 a 80, así como la valoración de la incidencia de sus determinaciones en la ordenación territorial.

4º. **Memoria económica**, que incluirá los criterios de evaluación y seguimiento del instrumento de ordenación urbanística, así como, en su caso, los aspectos económicos de las propuestas realizadas. Contendrá un estudio económico financiero de dichas propuestas, en los casos en que proceda, y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica de las actuaciones de transformación urbanística propuestas y una

memoria de viabilidad económica de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística. Se atenderán las especificaciones establecidas en el apartado 3 de este artículo.

b) Normativa Urbanística, que deberá contener las previsiones de ordenación y, en su caso, de programación y gestión. Incluirá las determinaciones necesarias para regular la ordenación urbanística, así como las relativas a los criterios de interpretación, evaluación, seguimiento e innovaciones del instrumento de ordenación. El carácter de sus determinaciones será preferentemente el de Norma, pudiendo contener Directrices y Recomendaciones conforme a lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley.

c) Cartografía, que incluirá toda la información gráfica necesaria para reflejar los distintos aspectos de la ordenación urbanística, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y el conocimiento de su contenido, y debidamente georreferenciada. Deberá contemplar los siguientes apartados:

1º. Cartografía de Información, que contendrá la documentación gráfica necesaria para la comprensión de los distintos aspectos de la Memoria de información y de diagnóstico, incluyendo los mapas de riesgos y el análisis del estado de transformación urbanística de los suelos.

2º. Cartografía de Ordenación, que contendrá las determinaciones gráficas de la ordenación urbanística necesarias para la definición completa del modelo de ordenación adoptado, así como, en su caso, la que resulte necesaria, para completar sus determinaciones y para la planificación estratégica de la evolución del modelo general de ordenación a medio y largo plazo.

d) Anexos, que incluirán cualesquiera otros documentos que vengan expresamente exigidos por la legislación sectorial aplicable.

e) Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía, expresivo de los siguientes extremos:

1º. Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

2º. En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

2. En caso de que el instrumento de ordenación urbanística general incluyera propuestas concretas de actuaciones urbanísticas o actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano o rústico, deberán desarrollarse en documentos independientes que incluyan la documentación necesaria en función del tipo de actuación para definir las propuestas de delimitación de la actuación y sus bases de desarrollo y ejecución o, en su caso, la ordenación urbanística detallada, conforme a lo establecido en el artículo 44 y siguientes.

3. Al objeto de justificar su sostenibilidad y viabilidad económica, conforme a lo establecido respectivamente en los artículos 22.4 y 22.5 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y en el artículo 4.2.f) de la Ley, los

instrumentos de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación urbanística incluirán: (...).”

6. PRINCIPALES AFECCIONES TERRITORIALES, AMBIENTALES Y SECTORIALES

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.

6.1. AFECCIONES TERRITORIALES Y URBANÍSTICAS.

6.1.1. PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACION 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:

- 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

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.

6.1.2. 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 Consolidado.

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
- 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 esta 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 presente 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: 1,431m²t/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.

6.2. AFECCIONES AMBIENTALES Y SECTORIALES

6.2.1. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

La presente innovación ha sido 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), al haberse considerado que se trata de una modificación menor conforme a lo recogido en el artículo 5 de la ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

En la Evaluación Ambiental se ha concluido que la modificación no presenta efectos significativos sobre el Medio Ambiente.

El 8 de octubre de 2025, la Gerencia Municipal de Urbanismo Obras e Infraestructuras del Ayuntamiento de Málaga remitió el Documento de Avance de la modificación a la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente junto con el Documento Ambiental Estratégico.

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.

El 26 de febrero de 2026 la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente en Málaga ha emitido Informe Ambiental Estratégico de la modificación que concluye lo siguiente:

*“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.*

Se incorporan como **Anexo 2** al presente documento los siguientes documentos:

- **Anexo 2.1** Informe Ambiental Estratégico emitido por la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente en Málaga el 26 de febrero de 2026.
- **Anexo 2.2** Documento Ambiental Estratégico que incorpora las subsanaciones advertidas en el Informe Ambiental

6.2.2. IMPACTO SOBRE LA SALUD

En relación con la valoración de la relevancia de los posibles impactos sobre la salud de las poblaciones existentes y/o previstas, conforme a lo dispuesto en el artículo 8 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Evaluación de Impacto en la Salud en la Comunidad Autónoma de Andalucía, se concluye que la modificación del PGOU propuesta resulta totalmente inocua para la salud de la población del entorno urbano en el que se ubica.

La modificación ha sido sometida al trámite de consultas previas previsto en el citado Decreto 169/2014, con el fin de determinar si debía someterse o no al procedimiento de evaluación de impacto en la salud.

Con fecha 20 de enero de 2025, la Delegación Territorial de Málaga de la Consejería de Salud y Consumo emitió respuesta a la consulta formulada, indicando lo siguiente:

*“En consecuencia, **la modificación prevista no tiene que someterse al procedimiento de evaluación de impacto en salud**, siempre y cuando se cumplan los siguientes condicionantes:*

- *Que no se introduzcan modificaciones en la actuación, respecto de la información facilitada sobre el proyecto aportada en el trámite de consultas previas.*
- *Que a fecha de la firma de este escrito no se haya procedido a la aprobación inicial del mismo.*

La comprobación de estas condiciones se efectuará mediante la presentación dentro de la documentación necesaria para la aprobación inicial del instrumento de planeamiento de una copia de la memoria resumen presentada y de este dictamen.”

Se incorporan como **Anexo 3** al presente documento los siguientes documentos:

- **Anexo 3.1** Consulta Previa sobre Evaluación de Impacto sobre la Salud.
- **Anexo 3.1** Respuesta de la Delegación Territorial de la Consejería de Salud y Consumo a la consulta previa.

II.- MEMORIA DE INFORMACIÓN Y PARTICIPACIÓN PÚBLICA

Con carácter previo a la redacción de este documento de modificación, ha sido tramitado y aprobado un «Convenio Urbanístico de Planeamiento y Gestión entre el Excmo. Ayuntamiento de Málaga y la mercantil Soidemer, S.L., sobre Modificación de Elementos del PGOU de Málaga, con relación a los inmuebles sitos en Avenida Juan Sebastián Elcano nº 49, esquina con C/ Juan Valera nº 1 y 3» que ya anunciaba el contenido de la innovación de planeamiento que se pretendía llevar a cabo. La propuesta de convenio fue sometida a información pública conforme a lo estipulado en artículo 9 LISTA y 17 Reglamento, en concordancia con el art. 2.4.14 del PGOU vigente y artículo 83 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, siendo el resultado del proceso participativo la ausencia total de alegaciones a la propuesta.

A su vez, la presente innovación ha sido sometida al procedimiento de consulta previa ciudadana previsto en el artículo 76 de la LISTA y artículo 133 Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP) mediante su publicación en la página web de la Gerencia Municipal de Urbanismo, sin que se hayan formulado alegaciones al respecto.

III.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

1. INNOVACION PROPUESTA

Tal como se ha expuesto en puntos anteriores, la propuesta plantea la calificación como Sistema General de Comunicaciones y Transportes de dos parcelas actualmente residenciales (Avenida Juan Sebastián Elcano 49 y calle Juan Valera 1), al objeto de facilitar su obtención por parte del Ayuntamiento de Málaga. A su vez, la modificación propone el cambio de tipología de una tercera parcela (calle Juan Valera 3) -única que mantiene el uso residencial- de forma que pueda materializarse en ella el techo edificable previsto para todas por el planeamiento vigente.

2. MODIFICACIÓN Y SU TRAMITACIÓN

La modificación de la calificación urbanística del suelo y la alteración de la tipología edificatoria requieren de la tramitación de una innovación del planeamiento vigente, que se realiza como Actuación Urbanística según lo recogido en el artículo 24.2 LISTA.

La innovación, se tramita como modificación puntual del PGOU ordenada, es decir con ordenación pormenorizada por tanto incluye la ordenación volumétrica propuesta, así como las determinaciones normativas previstas para el ámbito por lo que, una vez aprobado, se podría solicitar licencia directa conforme a este documento.

Este documento da por tanto lugar a la delimitación de un nuevo ámbito que sería una Actuación Urbanística para la obtención de Sistema General de Comunicaciones y Transporte que se denomina AU-SG.L.1 “Avenida Juan Sebastián Elcano” que coincide con el ámbito que nos ocupa.

La modificación de las determinaciones señaladas de la ordenación urbanística detallada del suelo urbano del PGOU de Málaga se ajusta a lo recogido en el artículo 86 LISTA correspondiendo la aprobación definitiva al municipio según lo establecido en el artículo 75 de esta misma norma, previo informe de la Consejería Competente en materia de Urbanismo.

3. JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA Y CRITERIOS PARA LA DEFINICIÓN DE ALTERNATIVAS

Nos encontramos, como se ha dicho, ante una Actuación Urbanística para la obtención de un Sistema General (artículo 24.2 de la LISTA), siendo el procedimiento para llevarla a cabo es de la modificación del PGOU conforme al artículo 86 de la misma norma.

El análisis de Alternativas es un concepto clave en el planeamiento, desarrollado por la LGICA en el que se han de plasmar “alternativas razonables, técnicas y ambientalmente

viables”, cuyos efectos diferenciales permiten elegir, de manera temprana, aquella que mejor integra los aspectos ambientales que propician el desarrollo sostenible.

Se establecen como criterios para la definición de alternativas los siguientes:

- Mejorar la calidad urbana del barrio de Pedregalejo, ofreciendo una diversidad de usos que hagan del mismo un espacio complejo y correctamente dotado.
- Aumentar la dotación de infraestructuras de transporte para la zona Este de Málaga para mejorar su red de comunicaciones con el resto de la ciudad y, en concreto, el sistema de transporte público.
- Establecer condiciones de adecuación tipológica en relación con las edificaciones del entorno, para evitar transformar de manera excesiva el volumen de la edificación propuesta.

3.1. 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 “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.

3.2. 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.

3.3. 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).

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.

3.4. 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

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.

El Informe Ambiental Estratégico emitido por la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente en Málaga ha concluido que la modificación de planeamiento propuesta no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente siempre y cuando se dé cumplimiento a las medidas preventivas y correctoras propuestas en el Documento Ambiental Estratégico que se acompaña al presente documento

3.5. 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.

4.- ADECUACIÓN A LOS PRINCIPIOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

La modificación propuesta cumple con el principio de viabilidad social recogido en el artículo 86 LISTA al fundamentarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística.

Así mismo, el cambio propuesto favorece y fomenta el principio de desarrollo sostenible así como los demás principios generales de ordenación que son: la viabilidad ambiental y paisajística, la ocupación sostenible del suelo, la utilización racional de los recursos naturales y de eficiencia energética, la resiliencia, la viabilidad económica y la gobernanza en la toma de decisiones establecidos en el artículo 3.3 de la mencionada Ley.

En primer lugar, cabe destacar que el cambio propuesto favorece el principio de desarrollo sostenible al promover la movilidad urbana sostenible. La implementación de una estación de metro en la zona contribuirá significativamente a la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero al fomentar el uso del transporte público sobre el transporte privado, así como a la disminución del tráfico de vehículos privados, lo que a su vez contribuirá a mejorar la calidad del aire y reducir la congestión en la ciudad.

Asimismo, la modificación propuesta favorece la viabilidad ambiental y paisajística al integrar la infraestructura de transporte público de manera armoniosa con el entorno urbano. Además, la modificación conlleva el compromiso de promotor de urbanizar la parcela como plaza ajardinada de forma que se respete y preserve el paisaje urbano existente y se promueva la conservación de los valores ambientales de la zona, en tanto se destina a Sistema General de Comunicaciones y Transportes.

En cuanto a la ocupación sostenible del suelo, la modificación propuesta busca una utilización más eficiente y racional de los recursos disponibles. Al recalificar una parcela residencial para un uso que beneficia a toda la comunidad, se optimiza el uso del suelo urbano, evitando la dispersión y la fragmentación del tejido urbano y contribuyendo a una mayor densificación en áreas estratégicas de la ciudad, lo que a su vez promueve la sostenibilidad económica al aprovechar mejor las infraestructuras y servicios existentes.

Por otro lado, la utilización racional de los recursos naturales y la eficiencia energética también se ven favorecidas con esta modificación. La implementación de la futura estación de metro puede ser diseñada con criterios de eficiencia energética, utilizando tecnologías y materiales que minimicen el consumo de energía y reduzcan su impacto ambiental.

En términos de resiliencia, la modificación propuesta fortalece la capacidad de la ciudad para adaptarse y responder a los retos futuros, especialmente en lo que respecta a la movilidad urbana y la mitigación del cambio climático. La diversificación de opciones de

transporte público aumenta la resiliencia del sistema de movilidad urbana ante posibles perturbaciones o emergencias.

Finalmente, la viabilidad económica y la gobernanza en la toma de decisiones también se ven reforzadas con esta modificación. La inversión en infraestructuras de transporte público como el metro no solo genera empleo y actividad económica en el corto plazo, sino que también promueve un desarrollo urbano más equilibrado y sostenible a largo plazo, asegurando una adecuada gobernanza en la planificación y gestión del territorio.

En resumen, la modificación propuesta del Plan General de Ordenación Urbana para la implantación de un Sistema General de Comunicaciones y Transportes responde de manera integral a los principios de desarrollo sostenible y los demás principios generales de ordenación establecidos en la legislación vigente, contribuyendo a la construcción de una ciudad más habitable, eficiente y resiliente para las generaciones presentes y futuras.

IV.- MEMORIA DE ECONÓMICA Y DE GESTIÓN

De acuerdo con el artículo 22, apartados 4 y 5, del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU), el artículo 62.4 LISTA y el 85.4 Reglamento LISTA, el instrumento de planeamiento debe contener una Memoria Económica que, incluya los criterios de evaluación y seguimiento del instrumento de ordenación urbanística, así como, en su caso, los aspectos económicos de las propuestas realizadas. Debiendo contener, en los casos que proceda, un estudio económico financiero de dichas propuestas, y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica de las actuaciones de transformación urbanística propuestas y una memoria de viabilidad económica de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística.

1. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO Y MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

La modificación de elementos del PGOU delimita una Actuación Urbanística sobre suelo urbano para la obtención de un Sistema General.

Las parcelas pertenecientes a este ámbito se encuentran totalmente urbanizadas y cuentan con todos los servicios urbanísticos.

Como consecuencia de la aprobación de la presente modificación de planeamiento, la actual propietaria del suelo vendrá obligada a la cesión gratuita de la superficie calificada como Sistema General. Sin embargo, ello no resultará en una pérdida de aprovechamiento urbanístico en tanto que la edificabilidad asignada por el vigente PGOU a la superficie que se cede se materializará en una parcela colindante.

La única carga asumida por Soidemer, S.L. es la urbanización de la superficie objeto de cesión. Esta obligación se cuantificará en el momento de la aprobación del Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización. No obstante, se ha estimado una cantidad aproximada de 66.895,50€, que resulta plenamente asumible teniendo en cuenta que en la parcela que mantiene el uso residencial se va a ejecutar un edificio cuyo coste aproximado de construcción es 802.214,70€ y su valor en venta puede ascender siendo conservador a 2.386.000,00€.

2. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

La modificación de elementos del PGOU no supone ningún tipo de incidencia negativa en las arcas municipales sino todo lo contrario, toda vez que se propone la cesión gratuita de una parcela de Sistema General de Comunicaciones y Transportes, evitando así la expropiación de una superficie de suelo de titularidad privada de 534,80m².

El cambio propuesto, por tanto, no supone una afección a los presupuestos municipales y sí una mejora de ese espacio en cuanto se destinará con carácter inmediato a un uso público, contando además la Administración con la propiedad del suelo para la implantación en el futuro de la estación de metro prevista.

3.- MEMORIA DE GESTION

Con respecto a la Gestión de esta modificación, en la medida en que existe un único propietario de suelo y que su única obligación sería la cesión gratuita de la superficie de equipamiento urbanizada, se atiene a lo dispuesto en el artículo 88.3 LISTA y 124.2 y 237.3 del Reglamento LISTA, según los cuales, las actuaciones urbanísticas definidas en el apartado 2 del artículo 24 se desarrollará directamente, sin necesidad de instrumento de gestión, cuando se limiten a la realización material de obras, como ocurre en este caso.

Artículo 88 LISTA. La ejecución urbanística. Alcance y principios.

3. La ejecución de las actuaciones urbanísticas definidas en el apartado 2 del artículo 24 se desarrollará mediante ejecución asistemática, cuando requiera una actividad de gestión, **o directamente, sin necesidad de instrumento de gestión, cuando se limiten a la realización material de obras.**

Artículo 124 Reglamento. Modalidades de la ejecución urbanística.

2. La ejecución de las actuaciones urbanísticas, incluidas las actuaciones de rehabilitación y regeneración y renovación urbanas que no se incluyan el ámbito de actuaciones de transformación urbanística, se desarrollarán mediante ejecución asistemática cuando requiera una actividad de gestión, **o directamente sin necesidad de instrumento o técnica de ejecución, cuando se limiten a la realización material de obras.**

Artículo 237 Reglamento. Supuestos de ejecución asistemática en actuaciones en suelo urbano.

1. La ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística se realizará mediante la modalidad asistemática cuando no proceda la delimitación de unidades de ejecución, pero se requiera actividad de gestión con carácter previo a la realización material de las actuaciones. Dicha modalidad operará tanto en actuaciones de transformación urbanística como en actuaciones urbanísticas.

2. Procederá la ejecución asistemática:

c) En las actuaciones urbanísticas, cuando se requiera de una actividad de gestión y concurren una pluralidad de propietarios, una nueva distribución de fincas o la **necesidad de distribuir beneficios o cargas**, incluida la obtención de sistemas generales y locales para mejorar o completar la urbanización.

3. En los restantes supuestos de actuaciones urbanísticas que se limiten a la realización material de obras, incluidas la de urbanización con carácter complementario, **y no precisen de una gestión urbanística, no quedarán sujetas a la delimitación del ámbito de actuación asistemática.**

En cuanto al Proyecto de Urbanización, conforme a lo previsto en el artículo 96.5 LISTA, 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 que se acomodará a la normas, directrices y recomendaciones de la presente modificación.



V.- NORMATIVA URBANÍSTICA

En la memoria de ordenación se han adelantado de forma genérica las determinaciones normativas a las que deberá acogerse el ámbito que nos ocupa, si bien en este apartado se desarrollan de forma exhaustiva la ordenanza CJ que se asigna a la parcela residencial resultante de la modificación, así como el compromiso de urbanización como “plaza ajardinada” de la superficie del Sistema General que será objeto de cesión al Ayuntamiento para la futura implantación de una estación de metro.

1.- ORDENANZA DE APLICACIÓN A LA PARCELA CJ

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

Criterios de ordenación:

1. Edificabilidad neta

La edificabilidad neta viene marcada por la edificabilidad de las parcelas previas a la modificación, siendo esta de 1.431 m²t/m²s, con un total de 497.43m²t.

2. Parcela mínima

La parcela mínima se marca en 300 m².

3. Altura edificable y ocupación de suelo.

La altura edificable máxima se fija en PB+2 (hasta 10.50m) y la ocupación máxima se fija en un 100% en planta sótano y un 75% en planta baja y altas.

No se permiten viviendas interiores.

4. Separación a lindero público

La separación a lindero público se fija en 3m. No obstante, en el lindero sur de la parcela, colindante con la parcela de cesión, se permite la alineación de los cuerpos volados de terraza, manteniendo la fachada de la edificación un retranqueo de 2m en esta linde.

El tratamiento del muro que se conforme en la linde sur debe tener un tratamiento de acabado de mampostería vista en su colindancia con el espacio libre. Las terrazas a esta linde no podrán cerrarse.

5. Separación a linderos privados.

La separación a linderos privados se fija en 3m, excepto en la ocupación de planta sótano que se permite el adosamiento. Además, en la linde norte se permite el adosamiento de la

edificación a la medianería vecina existente con altura de PB+1. En la planta segunda se establece un retranqueo de 1m a dicha medianería, a fin de no configurar una nueva medianera, ya que dicho paramento tendrá tratamiento de fachada.

6. Disposición del volumen edificable.

El volumen edificable máximo permitido en la parcela, incluidos los vuelos de cuerpos y elementos salientes, podrá disponerse en una o varias edificaciones principales, y destinarse parte del volumen restante a edificaciones auxiliares. No se limita expresamente el número de unidades independientes de edificación residencial o auxiliar que pueden disponerse sobre cada parcela; la limitación sólo vendrá impuesta por el volumen edificable y los demás parámetros de Ordenación y Edificación aplicables a la Zona.

Respetando las separaciones a linderos y el porcentaje de ocupación, podrán establecerse en el interior de la parcela todo tipo de vuelos de cuerpos salientes.

7. Ordenanzas de valla.

7.1. Solar sin edificar.

Será obligatorio realizar un muro de cerramiento de 2.00 metros de altura. Salvo lo dispuesto en artículo 12.2.7.

7.2. Parcelas edificadas.

a) Vallas alineadas a vial. Se realizará hasta 1.00 metros de altura con elementos sólidos y opacos, y hasta una altura máxima de 2,10 metros con cerramiento ligero y transparente. En los casos de muros de contención alineados a vial, sólo se permite una valla de 1,10 metros sobre dicho muro de cerramiento ligero y transparente. Dicha altura de valla afectará igualmente a setos vegetales que se dispongan en la alineación a vial. Se presentará el Proyecto de la valla conjuntamente con el Proyecto de Edificación.

b) Vallas medianeras: En las lindes medianeras, la diferencia de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,50 metros en toda la separación al lindero y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,10 metros medidos desde la rasante de la cota superior de ambos terrenos colindantes. Dicha altura de valla afectará igualmente a los setos vegetales que se dispongan en los linderos medianeros. En ningún punto del terreno se podrá sobrepasar dichas diferencias de rasante y alturas de vallas, debiendo escalonarse y adaptarse la valla a la topografía del terreno.

La alineación de la valla en el frente de la parcela coincidirá en todo caso con la del vial y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

8. Separación entre unidades de edificación dentro de una misma parcela.

En todas las Subzonas, la separación entre unidades de edificación dentro de una misma parcela será, como mínimo, igual a la altura de la edificación mayor.

Condiciones de uso.

Sólo se admiten los usos siguientes:

1. Uso pormenorizado: Residencial.

2. Usos compatibles: Terciario excepto instalaciones de hostelería con actividad musical según artículo 6.4.4. de estas Normas, cumpliendo las condiciones de los Capítulos 3º y 4º del Título VI del PGOU, equipamiento comunitario (excepto cementerios, tanatorios y crematorios), aparcamientos, Uso Productivo en plantas bajas según regulación especificada en artículo 6.3.3. de este PGOU, y servicios técnicos e infraestructuras urbanas.

3. Usos alternativos: Terciario excepto instalaciones de hostelería con actividad musical según artículo 6.4.4. de estas Normas, cumpliendo las condiciones de los Capítulos 3º y 4º del Título VI del PGOU. Equipamiento comunitario cumpliendo las condiciones del artículo 6.5.1. del Título VI (excepto cementerios, tanatorios y crematorios) y aparcamientos.

2.- COMPROMISO DE URBANIZACIÓN DEL SISTEMA GENERAL

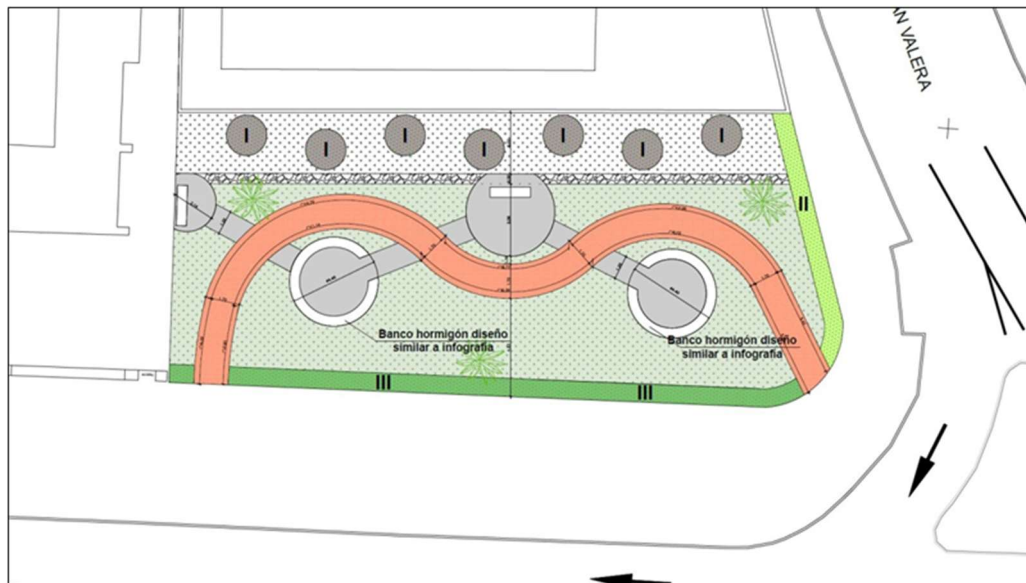
En virtud de Convenio Urbanístico suscrito con el Ayuntamiento, el propietario del suelo deberá ceder al Ayuntamiento la superficie del Sistema General de Comunicaciones y Transportes urbanizada.

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.

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 las siguientes normas, directrices y recomendaciones:

Se proyectará una plaza ajardinada según la geometría definida en plano e infografías incluidas en el mismo. El espacio se compone una zona peatonal de carácter rectilíneo y curvo, superponiendo su geometría a fin de crear un diseño que marca los recorridos peatonales y zonas estancias con bancos.

La pavimentación de dichos recorridos se realizará con pavimentos de hormigón impreso y hormigón impreso con chino de color terrizo, a fin de delimitar los espacios estanciales y de recorrido.



La vegetación la conforman unas jardineras de perímetro, ajardinadas con plantas que requieren de un riego moderado. En la planimetría se proponen varias especies, que podrán ser sustituidas o complementadas por especies de similares características. Además, se prevé la plantación de 3 palmeras (Washingtonia Robusta). La zona ajardinada que completa el resto del espacio se plantará con hierba.



3.- FICHA

Se incluye a continuación un resumen de las disposiciones normativas antes expuestas:

CONCEPTO	PARÁMETRO
Clase de Suelo	Suelo Urbano
Denominación del expediente	Modificación Puntual de Elementos del PGOU con relación a los inmuebles sitos 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 y Transportes, 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

VI.- PLANOS

01. PLANO DE SITUACIÓN ALINEACIONES, ALTURAS Y RASANTES SEGÚN PGOU 2011
02. PLANO DE SITUACIÓN CALIFICACION SEGÚN PGOU 2011
03. PLANO DE SITUACIÓN SISTEMAS GENERALES SEGÚN PGOU 2011
04. PLANO DE ALINEACIONES, ALTURAS Y RASANTES MODIFICADO
05. PLANO DE CALIFICACION MODIFICADO
06. ÁMBITO AFECTADO POR LA ACUTACIÓN URBANÍSTICA
07. ÁMBITO SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS SEGÚN PGOU 2011
08. PROPUESTA DE ORDENACION Y CALIFICACIONES
09. SUPERFICIES DE CESION AL AYUNTAMIENTO
10. PLANO DE DEFINICION DE ZONA AJARDINADA PROVISIONAL

VII.- ANEXOS

1. RESUMEN EJECUTIVO

2. DOCUMENTACIÓN RELATIVA A LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Anexo 2.1 Informe Ambiental Estratégico emitido por la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente en Málaga el 26 de febrero de 2026.

Anexo 2.2 Documento Ambiental Estratégico que incorpora las subsanaciones advertidas en el Informe Ambiental.

3. DOCUMENTACIÓN RELATIVA A LA EVALUACIÓN DE IMPACTO SOBRE LA SALUD

Anexo 3.1 Consulta Previa sobre Evaluación de Impacto sobre la Salud.

Anexo 3.1 Respuesta de la Delegación Territorial de la Consejería de Salud y Consumo a la consulta previa.

4. INFORME DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL