



Este Ayuntamiento, al punto que se indica de la reunión que igualmente se detalla, adoptó el siguiente acuerdo.

SESIÓN ORDINARIA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO CELEBRADA EL DÍA 30 DE JULIO DE 2026

PUNTO Nº U.1.- PROPUESTA DE LA CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO RELATIVA A LA APROBACIÓN INICIAL DE LA "MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS PORMENORIZADA Nº 39 DEL PGOU- SOBRE CAMBIO DE TIPOLOGÍA EDIFICATORIA EN AVDA. JUAN SEBASTIÁN ELCANO Nº 49"

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, tras declarar por unanimidad la urgencia de este punto, conoció la Propuesta referenciada, de fecha 23 de julio de 2026, cuyo texto a la letra es el siguiente:

"Departamento: Planeamiento y Gestión Urbanística

Servicio: Jurídico Administrativo de Planeamiento

Expediente: Modificación de Elementos pormenorizada nº 39 del PGOU.- PL 46/2024.

Promotor: De oficio.

Solicitante: SOIDEMER, S.L

Representante: D. Antonio Hinojosa Pérez.

Mandataria: Dª Ana García-Cabrera Calvo.

Situación: Avda. Juan Sebastián Elcano nº 49 y C/ Juan Valera nº 1 y 3.

Ref. Catastral: 7151108UF7675S0001KW / 7151107UF7675S0001OW / 7151106UF7675S0001MW.

Junta Mpal. Distrito: nº 2- Este.

Asunto: Propuesta de inclusión del expediente, para la aprobación inicial de Modificación de Elementos Pormenorizada nº 39 del PGOU-2011, con carácter urgente en el orden del día de la sesión que celebre el próximo día 30 de julio de 2026 el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Málaga.

1/16

PROPOSICIÓN DE CARÁCTER URGENTE QUE FORMULA LA CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO, EN RELACIÓN AL EXPEDIENTE REFERENCIADO PARA SOMETERLO A LA APROBACIÓN INICIAL DEL PLENO MUNICIPAL.

Resulta que con fecha 21 de julio de 2026 ha sido emitido informe-propuesta por el Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión en el expediente de referencia, que por medio de la presente elevo al Excmo. Ayuntamiento Pleno en trámite de urgencia, de conformidad con lo establecido en el art. 69.2 y art. 90 del Reglamento Orgánico del Pleno del Ayuntamiento de Málaga. El informe es del siguiente tenor literal:

"En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 172, 173 y 175 del Real Decreto núm. 2568/1986 de 28 de noviembre aprobatorio del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales y con respecto al expediente de referencia, se emite el siguiente informe-propuesta municipal sobre aprobación inicial de Modificación de Elementos del PGOU, pormenorizada nº 39:

Ámbito

Ayuntamiento de Málaga

Casa Consistorial. Av. Cervantes, 4.
29016 Málaga

+34 951 926 010

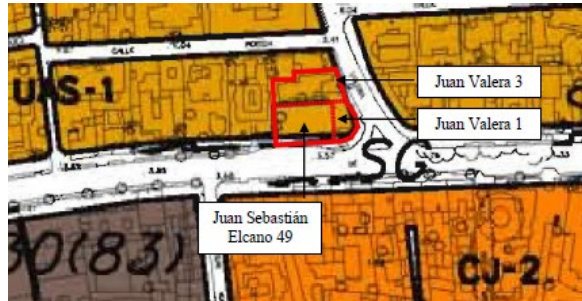
registrodepleno@malaga.eu
www.malaga.eu

Código Seguro De Verificación	RikTJaoeU/G0V/kTpUmrXQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	03/08/2026 12:28:29
Observaciones		Página	1/16
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/RikTJaoeU%2FG0V%2FkTpUmrXQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

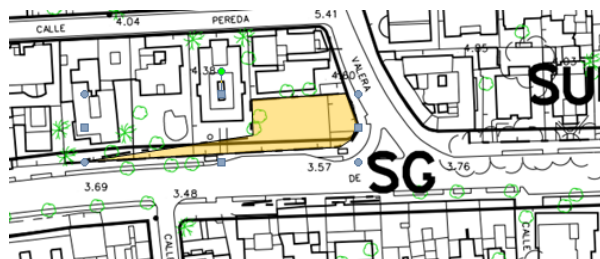




El ámbito de la presente Modificación de Elementos del PGOU, lo conforman las fincas catastrales referidas en el encabezamiento de este informe-propuesta, clasificadas como suelo urbano consolidado y calificadas, según el Plano P.2.1 "Calificación, Usos y Sistemas" del vigente PGOU-2011, con la ordenanza UAS-1 (con altura B+1).



No obstante, según el Plano de Ordenación Estructural P.1.1 "Clasificación del Suelo y Sistemas Generales y en el Plano P.2.9 "Alineaciones, Alturas y Rasantes" del PGOU-2011, las fincas en cuestión se encuentran afectadas por un Sistema General relacionado con las futuras infraestructuras del trazado del tren metropolitano.



2/16

Objeto

Teniendo como precedente el «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», aprobado por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno el 27 de junio de 2024 y suscrito por las partes el 10 de julio de 2024 (BOP de 2 de octubre de 2024), el **objeto** de esta Modificación de Elementos es el de delimitar en el ámbito descrito, una **actuación urbanística edificatoria** que propicie, por una parte, la obtención del Sistema General previsto en el planeamiento general sin coste alguno para la Administración y, por otra, el ejercicio del derecho a edificar por parte de la propiedad del suelo afectado, sin pérdida del aprovechamiento otorgado por el planeamiento vigente, de tal forma, que se armonicen los intereses públicos y privados. De esta forma la Modificación propone, cambiar la ordenanza que actualmente tienen las fincas antes indicadas, de UAS-1 (con altura B+1) a CJ (con altura B+2).

ANTECEDENTES

1.- En cumplimiento del Convenio suscrito y referido en el párrafo anterior, con fecha **2 de julio de 2024** D^a Ana María García-Cabrera Calvo actuando como mandataria de la entidad

Código Seguro De Verificación	RikTJaoeU/G0v/kTpUmrXQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	03/08/2026 12:28:29
Observaciones		Página	2/16
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/RikTJaoeU%2FG0V%2FkTpUmrXQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Soidemar S.L, presenta documentación técnica para el inicio de oficio de la Modificación de Elementos del Plan General que nos ocupa.

2.- Con fecha **11 de noviembre de 2024** se emite informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión, en el que se informa que la documentación presentada se ajusta a los compromisos asumidos por las partes en el I Convenio Urbanístico suscrito en su día.

3.- Con fecha **20 de enero de 2025** se emite informe técnico por parte de la Delegación Territorial de la Consejería de Salud y Consumo de la Junta de Andalucía, en el que se concluye que la modificación prevista no tiene que someterse al procedimiento de evaluación de impacto en salud, siempre que se cumplan una serie de condicionantes incluidos en el informe.

4.- Con fecha **28 de marzo de 2025** se emite informe por parte de la Delegación Territorial de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, en el que se dispone que la innovación del PGOU propuesta deberá someterse a un procedimiento de evaluación ambiental estratégica en su modalidad simplificada.

5.- Con fecha **5 de agosto de 2025** se elabora documentación de oficio sobre la presente Modificación denominada Agosto 2025 y el **6 de agosto de 2025** se emite nuevo informe por parte del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de este Departamento, donde se analiza la documentación aportada, proponiendo la tramitación del Avance del Plan Parcial, el sometimiento a consulta pública, así como remisión de la documentación aprobada, a la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, al objeto de solicitar la tramitación de la Evaluación ambiental estratégica simplificada.

6.- El **15 de septiembre de 2025**, y a la vista del informe jurídico del Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión de 11 de septiembre anterior, la Concejala Delegada de Urbanismo propuso que, previo informe de la Secretaría General del Pleno, se aprobase en Junta de Gobierno Local, el Proyecto de la "Modificación de Elementos Pormenorizada nº 39 del PGOU sobre cambio de tipología edificatoria en Avda. Juan Sebastián Elcano nº 49 y C/ Juan Valera nº 1 y 3". No obstante, el 29 de septiembre de 2025, la citada Secretaría ha comunicado a este Departamento que, con carácter previo a la aprobación del citado Proyecto, deberán producirse un pronunciamiento sobre el Avance de la Modificación.

3/16

7.- De esta forma, con fecha **3 de octubre de 2025**, la Junta de Gobierno Local acordó disponer que se promueva una consulta pública con relación al documento de Avance de la "Modificación de Elementos Pormenorizada nº 39 del PGOU- sobre cambio de tipología edificatoria en Avda. Juan Sebastián Elcano nº 49 y C/ Juan Valera nº 1 y 3", promovido de oficio a instancia de SOIDEMER, S.L., según documentación presentada con fecha 2 de julio de 2024 y documentación redactada de oficio de fecha Agosto 2025, e informada por el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de 6 de agosto de 2025.

8.- Con fecha **9 de octubre de 2025**, la Dirección General de Movilidad y Transporte de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía acusó recibo de la notificación del acuerdo antes citado y, también en la misma fecha, la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transporte y Movilidad Sostenible.

9.- El **26 de diciembre de 2025**, se recibe informe favorable el día 23 del mismo mes y año, de la Dirección General de Aviación Civil, del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, en relación a las afecciones aeronáuticas, que se remite al interesado el 13 de enero de 2026, a fin de que sea tenido en cuenta a la hora de presentar nueva documentación.

Código Seguro De Verificación	RikTJaoeU/G0v/kTpUmrXQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	03/08/2026 12:28:29	
Observaciones		Página	3/16	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/RikTJaoeU%2FG0V%2FkTpUmrXQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



10.- El 22 de enero de 2026, el titular del órgano de apoyo a la Junta de Gobierno Local certifica que durante el plazo comprendido entre el 16 de octubre y el 26 de noviembre de 2025, ambos inclusive, computados a efectos de consulta pública del Avance de la “Modificación de Elementos Pormenorizada nº 39 del PGOU- sobre cambio de tipología edificatoria en Avda. Juan Sebastián Elcano nº 49 y C/ Juan Valera nº 1 y 3”, no se ha presentado alegación o sugerencia alguna.

11.- Así mismo se de conformidad con lo dispuesto en el artículo 40.4 b) de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integral de la Calidad Ambiental de Andalucía (GICA), se solicitó del órgano ambiental de la Junta de Andalucía en Málaga, el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificado; habiendo sido emitido informe ambiental estratégico por la Delegación Territorial de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía en Málaga con fecha **26 de febrero de 2026 (BOJA nº 69 de 13 de abril de 2026)**.

12.- Con fecha **20 de marzo de 2026**, el solicitante de la Modificación aporta nueva documentación técnica.

13.- Por otro lado, con fecha **4 de junio de 2026**, ha sido emitido informe técnico por el Servicio de Planificación y Ordenación urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión en el que se propone la aprobación inicial de la Modificación.

14.- El 23 de junio de 2026, la Secretaría General del Pleno emite nota de conformidad con relación a la propuesta de la señora Concejala Delegada de Urbanismo de **10 de junio de 2026**, para la aprobación del Proyecto de la “Modificación de Elementos Pormenorizada nº 39 del PGOU- sobre cambio de tipología edificatoria en Avda. Juan Sebastián Elcano nº 49” y, en la sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local el **7 de julio de 2026** se acuerda la aprobación de este.

4/16

15.- Finalmente según Diligencia del Secretario de la Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad de **16 de julio de 2026**, se hace constar, que durante el plazo de cinco días hábiles abierto desde el 9 de julio al 15 de julio de 2026, ambos inclusive, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 134.1 del Reglamento Orgánico del Pleno del Ayuntamiento de Málaga, no consta la presentación de enmiendas al Proyecto aprobado.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Requisitos sustanciales o de fondo:

1º.- Normativa urbanística de aplicación:

La entrada en vigor de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) el 23 de diciembre de 2021; así como la entrada en vigor, el 22 de diciembre de 2022, del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA (RGL), determinan la aplicación íntegra, inmediata y directa de sus determinaciones al presente instrumento en los términos de la Disposición Transitoria Primera de la Ley.

También resultan de aplicación las normas contenidas en los instrumentos de planeamiento general y restantes instrumentos aprobados para su desarrollo y ejecución que estuvieran en vigor o fueran ejecutivos en el momento de entrada en vigor de la LISTA, habida cuenta de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de la misma. Esto implica el reconocimiento de la vigencia del PGOU-2011, aprobado definitivamente de manera parcial por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de enero de 2011 (BOJA nº 170 de 30 de agosto de

Código Seguro De Verificación	RikTJaoeU/G0V/kTpUmrXQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	03/08/2026 12:28:29
Observaciones		Página	4/16
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/RikTJaoeU%2FG0V%2FkTpUmrXQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





2011). Conforme esta norma, el ámbito de planeamiento que nos ocupa se encuentra clasificado como suelo urbano consolidado, calificado con la ordenanza UAS-1 (con altura B+1) y afectado por un Sistema General (SG) relacionado con las futuras infraestructuras del trazado del tren metropolitano.

2º.- La mejora del bienestar de la población y el mejor cumplimiento de los fines de la actividad urbanística:

El Excmo. Ayuntamiento aprobó definitivamente en enero de 2011 el Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Málaga. Conforme a la actual redacción y determinaciones gráficas, las parcelas sitas en la Avenida Juan Sebastián Elcano nº 49 esquina con Calle Juan Valera nº 1 y 3 ostentan la clasificación de suelo urbano y la calificación, conforme al Plano P.2.1 "Calificación, Usos y Sistemas" del vigente PGOU-2011, según la ordenanza UAS-1 (con altura B+1) y está afectadas, en parte, por un Sistema General.

Efectivamente, el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga (POTAUM) propone una red de Metro y Tranvías compuesta por una serie de líneas; la red de metro está constituida por un tipo especial ferroviario, compuesta por el conjunto de tramos en superficies, túneles, estaciones, infraestructuras e instalaciones de este modo de transporte colectivo de personas. El artículo 40.4 y 5 del citado Plan territorial indican que:

"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 consideren 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."

5/16

Bajo esta premisa el 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-2011, incluyeron la delimitación de un Sistema General relacionado con las futuras infraestructuras del trazado del tren metropolitano, que afectan a dos de las parcelas propiedad de Soidemer, S.L., concretamente a las que lindan con Avenida Juan Sebastián Elcano que se encuentran actualmente sin edificar y que quedan afectadas en **534,80 m²** de suelo, con ese destino a Sistema General para la futura construcción de la Línea nº 3 -Malagueta/El Palo- del Metro de Málaga. Dicha afectación supone un perjuicio a los propietarios actuales al impedir el desarrollo de cualquier tipo de proyecto de edificación en las parcelas de acuerdo a la calificación prevista en el PGOU de Málaga. Por otro lado, para la obtención del suelo afectado debería iniciarse el correspondiente expediente expropiatorio.

Tal y como ya se expuso en el Convenio Urbanístico suscrito en su día, la presente Modificación Puntual de Elementos del vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga plantea la delimitación, en el ámbito de los terrenos descrito, de una actuación urbanística que propiciará, por una parte, la obtención del sistema general antes indicado sin coste alguno para la Administración y, por otra, el ejercicio del derecho a edificar por parte de la propiedad del suelo afectado, sin pérdida del aprovechamiento otorgado por el planeamiento vigente, de tal forma, que se armonicen los intereses públicos y privados. Además, esta actuación urbanística permitirá llevar a cabo una mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano.

Esta Administración municipal, teniendo presente que debe de servir con objetividad a los intereses generales (artículo 103.1 de la Constitución Española) y que el ejercicio de la potestad de ordenación territorial y urbanística deberá ser motivado, con expresión de los intereses generales a los que sirve (artículo 4.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se

Código Seguro De Verificación	RikTJaoeU/G0V/kTpUmrXQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	03/08/2026 12:28:29
Observaciones		Página	5/16
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/RikTJaoeU%2FG0V%2FkTpUmrXQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSRU), calibró la oportunidad, conveniencia y posibilidad de la nueva ordenación propuesta, ponderando los distintos intereses públicos en juego. En este sentido, la obtención gratuita de un espacio sobre el que está prevista la construcción de una infraestructura relacionada con la futura construcción de la Línea nº 3 –Malagueta/El Palo– del Metro de Málaga, favorece el ejercicio de la potestad de planeamiento en armonía con el principio de sostenibilidad económica que ha de inspirar toda actuación administrativa. Por otro lado, en el supuesto de que finalmente dicha Línea de Metro no llegara a ejecutarse, los espacios cedidos formarán parte, en todo caso, de la vía pública y tendrán un destino de zona verde pública.

3º.- **Deberes de los propietarios de la actuación edificatoria que propone la Modificación:**

En el Convenio Urbanístico suscrito en su día, la propiedad asumió una serie de obligaciones que quedaron plasmadas en la Estipulación Tercera del mismo:

“TERCERA: COMPROMISOS QUE ASUMEN LOS PROPIETARIOS O LOS QUE DE ELLOS TRAIGAN CAUSA.

(a) Presentar en el Excmo. Ayuntamiento de Málaga, en el plazo de quince días a contar desde la firma de este Convenio, la documentación técnica necesaria para que pueda iniciarse la tramitación de la Modificación de Elementos del PGOU que se propone.

(b) 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. Se adjunta como ANEXO VI plano de cesión.

(c) 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.

6/16

(d) 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.

Con independencia de estas obligaciones asumidas por Convenio, el propietario del suelo debe dar cumplimiento a las obligaciones legales en función del tipo de actuación urbanística que se vaya a llevar a cabo.

Para concretar el tipo de actuación urbanística ante el que nos encontramos debemos traer a colación el TRLSRU que en su artículo 7.2 considera, que cuando no concurren las circunstancias para que una actuación deba ser calificada como de transformación urbanística (según lo preceptuado en el apartado 1 del artículo), las obras de nueva edificación y de sustitución de la edificación existente han de ser consideradas como actuaciones edificatorias, incluso cuando requieran obras complementarias de urbanización; añadiendo el artículo 18.3 que, en estos casos, serán exigibles, de conformidad con su naturaleza y alcance, los deberes referidos en las letras e) y f) del apartado 1 del artículo, así como el de completar la urbanización de los terrenos con los requisitos y condiciones establecidos para su edificación. Ambas normas son de carácter básico conforme a lo dispuesto en la Disposición Final Segunda, apartado uno, del TRLSRU.

La LOUA señalaba que es presupuesto para la edificación del suelo urbano consolidado, que éste tenga la condición de solar (artículo 51.2, puesto en relación con el 148) por contar como mínimo con: acceso rodado por vía urbana pavimentada; suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal suficiente; evacuación de aguas residuales a red pública y tener señaladas alineaciones y rasantes, si existiera planeamiento. Por su parte la LISTA, en consonancia con la

Código Seguro De Verificación	RikTJaoeU/G0V/kTpUmrXQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	03/08/2026 12:28:29
Observaciones		Página	6/16
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/RikTJaoeU%2FG0V%2FkTpUmrXQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





normativa estatal, indica que en las actuaciones urbanísticas edificatorias el propietario del suelo habrá de cumplir con una serie de deberes para poder materializar su derecho a edificar. De entre esos deberes se distinguen, por un lado, el de ejecutar la urbanización complementaria a la edificación necesaria para que los terrenos alcancen o recuperen la condición de solar y, por otro, el de realizar la edificación en los plazos y condiciones fijados por la ordenación urbanística una vez que el suelo tenga la citada condición de solar; es decir, el propietario tiene el deber, por una parte, de que su parcela alcance la condición de solar conforme a la ordenación prevista en el planeamiento y, por otro, el de edificarla en los plazos previstos en la normativa.

Según el artículo 13.3 de la LISTA, tendrán la condición de solar las parcelas de suelo urbano dotadas de las infraestructuras y servicios que determine la ordenación urbanística y, como mínimo, las siguientes:

- a) Acceso por vías urbanas pavimentadas, salvo que el instrumento de ordenación establezca lo contrario.
- b) Alumbrado público en la vía a que dé frente la parcela, salvo que se encuentren en espacios privados.
- c) Servicio urbano de suministro de agua potable, evacuación de aguas residuales y energía eléctrica con capacidad suficiente para el uso previsto.

Y, dicha condición de solar queda extinguida por las siguientes circunstancias (artículo 13.4):

- a) Por la inadecuación sobrevenida de su urbanización.
- b) Por su integración en actuaciones de transformación urbanística.

7/16

Así mismo, el artículo 134 de la LISTA, que regula las actuaciones edificatorias en suelo urbano, indica en el apartado 2, que la edificación de unidades aptas al efecto requiere como presupuesto:

- a) El establecimiento de la ordenación detallada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de este.
- b) La previa ejecución de las obras de urbanización para que la parcela obtenga la condición de solar o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos y garantías que se establezcan reglamentariamente para simultanear aquellas y las de edificación. Todo ello, conforme a las fases de urbanización y requisitos contemplados en la Ley.

A la vista de lo expuesto resulta obvio, que el legislador autonómico exige al propietario del suelo urbano que pretenda llevar a cabo una actuación urbanística edificatoria, el cumplimiento de dos deberes diferenciados: la realización de las obras de urbanización necesarias para que su parcela alcance la condición de solar y, además, la edificación de la misma en los plazos previstos por la normativa urbanística; si bien permite, previa presentación de las garantías precisas, que se pueda simultanear las obras de urbanización y las de edificación. Ese deber de urbanizar lleva implícito el de la puesta a disposición de la Administración de las obras que se han de realizar obligatoriamente para que la parcela recupere la condición de solar y del suelo sobre el que se ejecutan las nuevas infraestructuras.

Es por ello que, con carácter previo a la expedición de las licencias de obras que se conceda para construir en las fincas situadas en el ámbito que nos ocupa, deberá quedar garantizada la obligación del promotor de urbanizar y poner a disposición de la Administración los espacios que pasan a constituir vía pública según la presente Modificación y el proyecto ordinario de obras de urbanización que deberá aprobarse, como instrumento de ejecución material de dichas obras

Código Seguro De Verificación	RikTJaoeU/G0V/kTpUmrXQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	03/08/2026 12:28:29
Observaciones		Página	7/16
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/RikTJaoeU%2FG0V%2FkTpUmrXQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





según lo dispuesto en los artículos 136.3 b), puesto en relación con el 188.2 b) del Reglamento General de la LISTA.

4º.- Adecuación de la Modificación de Elementos a la normativa urbanística:

La adecuación de la Modificación a la normativa urbanística de aplicación ha sido analizada en los informes emitidos por el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión con fecha 11 de noviembre de 2024, 6 de agosto de 2025 y 4 de junio de 2026 concretamente en este último, en el que se propone la aprobación inicial de la Modificación y a la vista de los pronunciamientos de las distintas Administraciones sectoriales, se hacen las siguientes consideraciones:

“...

2.3.2.- INFORME DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA Y MEDIDAS CORRECTORAS

De acuerdo con el Informe Ambiental Estratégico de fecha 26/02/2026, la nueva documentación técnica de la Aprobación Inicial ha incorporado formalmente las siguientes correcciones y medidas protectoras de obligado cumplimiento exigidas por el órgano ambiental:

– Adecuación de Medidas de Paisaje:

Al tratarse de un ámbito netamente urbano y consolidado, se han retirado y eliminado por improcedentes las medidas del Avance relativas al medio natural rural, tales como la apertura de viales siguiendo curvas de nivel, autorizaciones en paisajes abiertos, setos de pantallas verdes en linderos rústicos, preservación de bosquetes/herrizas y limitaciones genéricas a muros de contención de préstamo.

– Vinculación de Energías Renovables:

Se ha sustituido la mera recomendación técnica del Avance por una obligación jurídicamente vinculante. En el diseño de las edificaciones de la parcela residencial resultante es de obligado cumplimiento la incorporación de tecnologías relacionadas con las energías renovables o de autoconsumo (tales como placas solares) o, en su defecto, el empleo de biocombustibles.

8/16

– Zonas Verdes y Cambio Climático:

Se ha eliminado en su totalidad el apartado 10.4 del Documento Ambiental debido a que la Actuación Urbanística concentra la edificabilidad en la parcela residencial privada y califica el resto como Sistema General de Transportes, impidiendo hablar técnicamente de incrementos de sumideros o de zonas verdes en los términos del medio natural. Asimismo, se ha reformulado la justificación de la coherencia con el Plan Andaluz de Acción por el Clima (Decreto 234/2021), acreditando que la reducción de emisiones se logra mediante las medidas pasivas y bioclimáticas de la edificación del apartado 10.1.

– Preservación del Medio Natural y Fauna Urbana:

Se establecen como medidas correctoras obligatorias:

1. La suspensión temporal de tareas de mantenimiento, pintura u obras de ampliación en caso de detectarse el anidamiento de taxones de quirópteros o hirundínidos (golondrinas, vencejos, aviones) o cernícalos.
2. Obligación de emplear especies vegetales autóctonas productoras de frutos carnosos (tales como madroño, durillo, mirto o lentisco) en los jardines de la edificación residencial para alimentar a la avifauna.
3. Erradicación activa de cualquier especie de flora incluida en el Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras.
4. Dotación de rampas de escape para fauna (reptiles o micromamíferos) en zanjas o fosas abiertas durante la fase de obras, garantizando la inspección previa a su sellado.

2.3.3.- SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS:

Código Seguro De Verificación	RikTJaoeU/G0V/kTpUmrXQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	03/08/2026 12:28:29
Observaciones		Página	8/16
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/RikTJaoeU%2FG0V%2FkTpUmrXQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





La documentación de la ME incluye entre sus anexos, por requerimiento de este Servicio, el Anexo 4. Informe de la Dirección General de Aviación Civil de 23/12/2025. El informe confirma que teniendo en cuenta las cotas del terreno y de las servidumbres aeronáuticas según información actualizada recabada del visor cartográfico de servidumbres aeronáuticas de la plataforma PLINUR (MITMS), los terrenos se encuentran principalmente afectados por la Superficie de Aproximación Frustrada de la maniobra NDB RWY 32, entre otras. Así considerando que existe un margen mínimo entre ambas cotas de 330m, concluye:

En consecuencia con todo lo anteriormente expuesto, este Centro Directivo informa favorablemente la "Modificación Puntual de elementos pormenorizada Nº 39 del PGOU con relación a los inmuebles sitos en avenida Juan Sebastián Elcano Nº 49 y calle Juan Valera Nº 1 y 3 (cambio de tipología edificatoria)", en el término municipal de Málaga (Málaga), en lo que a servidumbres aeronáuticas se refiere, siempre y cuando las construcciones, instalaciones o plantaciones propuestas u objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de las infraestructuras viarias no vulneren las servidumbres aeronáuticas."

2.3.4.- AFECCIONES TERRITORIALES (POTAUM):

La propuesta resulta plenamente coherente con el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga (POTAUM), aprobado el 21 de julio de 2009. Aunque las alteraciones de la ordenación pormenorizada urbana quedan fuera de su alcance competencial, la modificación genera una afección territorial positiva al alinearse con los objetivos supramunicipales de potenciar el transporte público, la intermodalidad y mejorar la articulación interna de la aglomeración. De este modo, se da estricto cumplimiento a lo preceptuado en el artículo 40.4 y 5 del plan territorial, incidiendo de manera directa en la finalidad urbanística de la presente modificación: la obtención de los suelos destinados a Sistema General de Comunicaciones y Transportes para la futura implantación de la red y las estaciones del Metro de Málaga

9/16

2.4 CARACTERÍSTICAS Y VALORACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

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. Así la calificación de las parcelas propuestas es la siguiente dos parcelas:

- Ordenación de la Parcela Residencial (Calle Juan Valera nº 3): Se le asigna la ordenanza Ciudad Jardín (CJ1) con una edificabilidad neta de 1,431 m²t/m²s (497,43 m²t totales). Se fija una altura máxima de PB+2 plantas (10,50 metros), ocupación del 75% en plantas sobre rasante y 100% en sótano. Se regulan de forma pormenorizada los retranqueos, permitiendo la alineación de terrazas voladas en el lindero sur colindante con el espacio público a ceder.
- Urbanización del Sistema General: Las parcelas objeto de cesión gratuita (534,80 m²) serán urbanizadas por el promotor (con carácter provisional hasta la ejecución de dicha infraestructura) como una plaza de uso público ajardinada. El diseño combina recorridos de hormigón impreso terrizo, áreas estanciales con bancos de diseño y vegetación de bajo consumo hídrico acompañada por 3 palmeras Washingtonia Robusta.

2.4.1.- CUMPLIMIENTO DE COMPROMISOS DEL PROPIETARIO

La documentación cumple con el compromiso adquirido en Convenio Urbanístico de 27/06/2024 de presentar la documentación técnica para la tramitación de la Modificación de Elementos del PGOU que se propone. Respecto al convenio la documentación incluye también los siguientes compromisos:

- Cesión gratuita y libre de cargas al Ayuntamiento, de los 534,80 m² de suelo destinado a Sistema General.

Código Seguro De Verificación	RikTJaoeU/G0V/kTpUmrXQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	03/08/2026 12:28:29
Observaciones		Página	9/16
Url De Verificación	https://valida.málaga.eu/verifirma/code/RikTJaoeU%2FG0V%2FkTpUmrXQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





- Realizar jurídica y materialmente la citada cesión junto con 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.

Se considera adecuado el objeto, necesidad, justificación y ámbito con el fin previsto en el Convenio.

2.4.2.- CUMPLIMIENTO DOCUMENTAL

El documento de Modificación puntual de Elementos presentado es completo, claro y explicativo de la propuesta que se realiza y es coherente con las determinaciones que incluye al respecto tanto la LISTA en el artículo 24º y 66º como su Reglamento General, y se justifica el interés general con la obtención del Sistema General previsto en el POTAUM y en nuestro PGOU, reforzando la articulación interna de la aglomeración y la Intermodalidad de los servicios de transporte, potenciando el transporte público en coherencia con el Plan de Transporte Metropolitano del Área de Málaga. Además, hasta la ejecución efectiva de dicha infraestructura, el espacio quedará útilmente acondicionado, adelantando su integración en la trama urbana y uso ciudadano.

2.4.3.- JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN (ALTERNATIVA 2)

Como se destaca en el apartado anterior, la modificación favorece el principio de desarrollo sostenible al promover la movilidad urbana sostenible. La cesión de suelo para 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.

También conlleva el compromiso del 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. Regulando las normas y directrices mediante un proyecto de obras ordinarias de urbanización.

10/16



La Alternativa 2 seleccionada (ver imagen) conlleva la modificación del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) con un doble propósito técnico. Por un lado, se reasigna la calificación de las parcelas residenciales en Juan Sebastián Elcano 49 y Juan Valera 1 a Sistema General de Comunicaciones y Transportes. Por otro lado, para la parcela residencial restante en Juan Valera 3, se transforma su tipología edificatoria de Unifamiliar Aislada (UAS-1) a Ciudad Jardín (CJ). Esta variación incrementa la altura permitida a planta baja más dos (PB+2), una volumetría que el estudio tipológico del entorno ha demostrado acorde con las edificaciones colindantes.

La justificación principal de esta elección radica en su capacidad para armonizar de forma viable los intereses públicos y privados. Al elevar la edificabilidad en Juan Valera 3, se compensa la pérdida del aprovechamiento urbanístico de las otras dos parcelas. Esta fórmula permite al Ayuntamiento obtener el suelo dotacional mediante una cesión gratuita y sin coste para el municipio, resolviendo a

Código Seguro De Verificación	RikTJaoeU/G0V/kTpUmrXQ==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles			Firmado	03/08/2026 12:28:29
Observaciones				Página	10/16
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/RikTJaoeU%2FG0V%2FkTpUmrXQ%3D%3D				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				





la vez un problema de imposibilidad de edificación en una zona altamente visible del barrio de Pedregalejo.

Desde la perspectiva estratégica y ambiental, la opción elegida se adecua estrictamente a la ordenación territorial y al POTAUM al reservar el suelo necesario para la futura implantación de una Estación de Metro y potenciar el transporte público intermodal en el Área de Málaga. Además, la actuación no incrementa la población ni el aprovechamiento global del ámbito y genera un beneficio ambiental inmediato: el propietario se compromete a urbanizar la superficie del Sistema General como una plaza ajardinada de uso público temporal.

Ficha resumen de la ME

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	Residencial/ Residencial
Uso propuesto	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	PB+1
Altura máxima propuesta	PB+2
Ocupación Máxima permitida	75%
Ocupación Propuesta Máxima	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 alineado.

11/16

Código Seguro De Verificación	RikTJaoeU/G0v/kTpUmrXQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	03/08/2026 12:28:29	
Observaciones		Página	11/16	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/RikTJaoeU%2FG0V%2FkTpUmrXQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



CONCEPTO	PARÁMETRO
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

CONCLUSIONES

- 1ª. Una vez superada la fase de Avance y consulta pública, la documentación técnica presentada para la Aprobación Inicial (Marzo 2026) se considera que es completa, clara y suficiente para valorar la idoneidad y alcance de los cambios propuestos.
- 2ª. El documento incorpora formalmente las exigencias técnicas requeridas, tales como la justificación de las servidumbres aeronáuticas para Aviación Civil (Anexo4. Informes favorable), y de manera muy significativa, la subsanación del Documento Ambiental Estratégico. En este último se han integrado con carácter vinculante las medidas correctoras impuestas en el Informe Ambiental Estratégico de fecha 26/02/2026, destacando la retirada de medidas paisajísticas rurales improcedentes, la obligatoriedad de tecnologías de energía renovable en el diseño de la edificación y las cláusulas de protección de la fauna urbana.
- 3ª. Se cumplen las condiciones establecidas en el Convenio Urbanístico de 27/06/2024
- 4ª. Desde el punto de vista urbanístico, la propuesta de adaptación de la ordenación pormenorizada (fundamentada en la reordenación de las calificaciones y parámetros del ámbito) se considera plenamente viable y oportuna. Su objeto se justifica en el interés general al permitir la delimitación de la Actuación Urbanística AU-SG.L.1 "Avenida Juan Sebastián Elcano" para la obtención gratuita y sin costes expropiatorios de un Sistema General de Comunicaciones y Transportes destinado a la futura estación de la Línea 3 del Metro de Málaga.
- 5ª. El aprovechamiento residencial preexistente en la parcela de cesión al ayuntamiento queda perfectamente integrado en la parcela colindante cuya ordenanza se modifica de Unifamiliar aislada (UAS) a la ordenanza Ciudad Jardín (CJ), sin que suponga incremento de la edificabilidad global ni una alteración del modelo urbano previsto en el PGOU o del territorial propuesto en el POTAUM.

12/16

PROPUESTA

A la vista del presente informe, se considera procedente proponer la APROBACIÓN INICIAL de la MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PGOU (ME N° 39) con relación a los inmuebles sitios en Avenida Juan Sebastián Elcano n° 49 y Calle Juan Valera n° 1 y 3, conforme a la solicitud presentada (documento técnico presentado el 20/03/2026), cuyas determinaciones se trasladan al documento redactado de oficio (junio 2026) para su correcta inserción en el PGOU vigente.

De igual modo, corresponderá someter el expediente aprobado inicialmente al trámite de información pública mediante publicación en el Boletín Oficial de la Provincia (BOP) y prensa local y recabar los informes sectoriales preceptivos que correspondan por legislación aplicable."

Requisitos materiales o formales:

1º.- Legitimación de los interesados y órganos competentes para la tramitación y aprobación:

a) Tal y como previenen las reglas de procedimiento contenidas en la LISTA y su Reglamento de desarrollo, la presente Modificación de Elementos del planeamiento general se tramita de **oficio**, si bien, mediante petición **formulada** por la entidad SOIDEMER, S.L r/p D. Antonio Hinojosa

Código Seguro De Verificación	RikTJaoeU/G0v/kTpUmrXQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	03/08/2026 12:28:29	
Observaciones		Página	12/16	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/RikTJaoeU%2FG0V%2FkTpUmrXQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



Pérez y actuando como mandataria D^a Ana García-Cabrera Calvo y habida cuenta de los compromisos asumidos en el Convenio Urbanístico suscrito en su día. Dicha representación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y en el artículo 2.3.4.1.2 del PGOU-11, ha quedado acreditada ante esta Administración y consta en el expediente.

b) La tramitación de la presente Modificación de Elementos del PGOU está legitimada en base a la **potestad planificadora** que corresponde a las Comunidades Autónomas y a las Corporaciones Locales y que se configura, como una potestad administrativa de aprobación del planeamiento, esencial y profundamente discrecional, pero al servicio del interés general; ello supone que la Administración goza de discrecionalidad «ius variandi» para determinar la forma en que ha de quedar ordenado el territorio y cuales sean los destinos de los inmuebles, por lo que es competente la Administración Local para el ejercicio de esta potestad de innovación del planeamiento justificada en razones de interés público y social (entre otras, las Sentencias de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo de 1 de junio de 2016 (RJ 2016\3298), de 9 de marzo de 2011 (RJ 2011\1297), de 14 de febrero de 2007 (RJ 2007\ 4214) y de 28 de diciembre de 2005 (RJ 2006\4282)). Además, es doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo¹, consolidada desde hace años, que los planes urbanísticos son verdaderas normas jurídicas de valor reglamentario de modo que merecen -como institución jurídica- la calificación de acto fuente de Derecho objetivo, es decir, de normas jurídicas y más precisamente, de normas con rango formal reglamentario.

Según el artículo 98 del Reglamento General, la tramitación del procedimiento de aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística corresponde a la Administración urbanística conforme al artículo 75 de la Ley, a través de los órganos que tengan atribuida la competencia en las normas que regulan su estructura, organización y funcionamiento. Concreta el artículo 3.4 de la LISTA, que la actividad urbanística es una función pública que, desarrollada en el marco de la ordenación territorial, corresponde a los Municipios, sin perjuicio de las competencias que, por esta ley, se asignan específicamente a la Comunidad Autónoma. Añade el artículo 75.1 de la citada Ley, que corresponde a los municipios las competencias relativas a la tramitación y aprobación de todos los instrumentos de ordenación urbanística y sus innovaciones, salvo las asignadas en el apartado 2 del indicado artículo a la Consejería competente en Ordenación del Territorio y Urbanismo, esto es, la aprobación definitiva de los Planes de Ordenación Intermunicipal y de los Planes Especiales con incidencia supralocal. En concreto, es la Junta de Gobierno Local el órgano competente para aprobar el «Proyecto» de Modificación de Elementos según el apartado c) del artículo 127.1 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, y el Pleno municipal quien deberá pronunciarse en las distintas fases de aprobación, hasta la definitiva, según lo indicado en el artículo 123.1 i) de la citada Ley 7/1985.

13/16

2º.- Procedimiento de tramitación de la Modificación:

El procedimiento de aprobación del presente expediente deberá ajustarse a las disposiciones establecidas en la LISTA y en el Reglamento General para las innovaciones de los instrumentos de ordenación urbanística; en este sentido señala el artículo 118 del Reglamento General, que desarrolla el artículo 86 de la LISTA, que las innovaciones deberán ser establecidas por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento

¹- Respecto a la naturaleza normativa del planeamiento, se pueden consultar las SS del TS de: 7 febrero y 21 diciembre 1987 (RJ 1987\2750 y RJ 1987\9678), 22 enero y 14 marzo 1988 (RJ 1988\330 y RJ 1988\2164), 2 enero y 24 abril 1989 (RJ 1989\373 y RJ 1989\3226), 14 febrero y 6 noviembre 1990 (RJ 1990\1314 y RJ 1990\8803), 19 febrero y 18 marzo 1991 (RJ 1991\965 y RJ 1991\2002), 4 y 11 junio 1992 (RJ 1992\5147 y RJ 1992\5079), etc.-.

Código Seguro De Verificación	RikTJaoeU/G0V/kTpUmrXQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	03/08/2026 12:28:29
Observaciones		Página	13/16
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/RikTJaoeU%2FG0V%2FkTpUmrXQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos, sin perjuicio de las particularidades según su alcance.

Así, el trámite procedimental que se está siguiendo es el recogido en los artículos 75 y siguientes de la LISTA, con el desarrollo de los arts. 102 y ss. del Reglamento; habiendo sido necesario, en el presente expediente, la realización de los actos preparatorios previstos en el artículo 77 de la LISTA ya que, esta Modificación de Elementos se ha sometido al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificado, de conformidad con lo previsto en el artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión de la Calidad Ambiental de Andalucía (GICA), de aplicación al presente procedimiento en virtud de lo previsto en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 2/2026, de 12 de marzo, para la Gestión Ambiental de Andalucía. Así, con fecha 26 de febrero de 2026, la Delegación Territorial de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía en Málaga, ha emitido informe ambiental estratégico con relación a la presente innovación del Plan General (BOJA nº 69 de 13 de abril de 2026).

Por otra parte, después de la realización de los citados trámites previos, debemos estar a lo previsto en los artículos 133 y 134 del Reglamento Orgánico del Pleno del Ayuntamiento de Málaga (BOP nº 128, de 6 julio de 2017) y, consecuentemente, tras la nota de conformidad de la Secretaría General del Pleno de 23 de junio de 2026 (emitida de conformidad con lo previsto en los artículos 57 y 58 del Reglamento Orgánico del Pleno del Ayuntamiento de Málaga, en relación con el artículo 3.3 del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de la Administración Local con habilitación del carácter nacional) se ha procedido a la aprobación del Proyecto de Modificación Puntual de Elementos del PGOU por la Junta de Gobierno Local con fecha 7 de julio de 2026, tras lo cual, el expediente fue remitido nuevamente a la Secretaria General del Pleno para que, esta, lo enviase a la Comisión competente, abriéndose un plazo de cinco días para la presentación de enmiendas en la citada Comisión; resultando que no se ha presentado ninguna según consta en la Diligencia del Secretario de la citada Comisión de 16 de julio de 2026.

14/16

Evacuado los trámites anteriores, procede proponer la aprobación inicial de la Modificación y, de acuerdo con las reglas contenidas en el art. 78 de la LISTA y 104 del Reglamento General, el instrumento deberá someterse a información pública por un plazo no inferior a veinte días, con publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal de la Administración urbanística con el contenido mínimo que establece el art. 8 del Reglamento. También deben requerirse los informes sectoriales que se consideren precisos (en particular de la Dirección General de Aviación Civil en materia de servidumbres aeronáuticas y de la Dirección General de Movilidad y Transporte de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía, en materia de afección de infraestructuras de transporte de ferrocarril metropolitano) y también informe urbanístico de la Consejería competente en materia de urbanismo.

CONCLUSIONES Y PROPUESTAS:

A la vista de lo que antecede en cuanto a los aspectos técnicos y jurídicos estudiados, este Departamento considera el presente expediente concluso y listo para ser incluido en la próxima sesión que celebre la Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad y, en función de las competencias que tiene asignadas, ésta eleve propuesta al Excmo. Ayuntamiento-Pleno para la adopción de los siguientes

ACUERDOS:

PRIMERO.- Aprobar inicialmente la “Modificación de Elementos Pormenorizada nº 39 del PGOU- sobre cambio de tipología edificatoria en Avda. Juan Sebastián Elcano nº 49”, promovido de oficio a instancia de SOIDEMER, S.L según documentación presentada el 20 de marzo de 2026 y documentación redactada de oficio de fecha Junio 2026, todo ello, en base a lo dispuesto en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística del Departamento de

Código Seguro De Verificación	RikTJaoeU/G0V/kTpUmrXQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	03/08/2026 12:28:29
Observaciones		Página	14/16
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/RikTJaoeU%2FG0V%2FkTpUmrXQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Planeamiento y Gestión Urbanística de 4 de junio de 2026, y de conformidad con los artículos 75 y ss de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y artículos . 102 y ss del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA, en relación con artículo 127 de la Ley 7/85 de 2 de abril de Bases de Régimen Local.

SEGUNDO.- Someter el expediente al trámite de información pública durante 20 días hábiles mediante inserción de anuncios en el BOP de la provincia; en el tablón de anuncios de la Gerencia de Urbanismo así como publicación en página web de este organismo y llamamiento personal a los propietarios que resultan de las Certificaciones Registrales y Catastrales que constan en el expediente; todo ello en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 78.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, y art. 112.1 b) y 104 del Reglamento de LISTA, significando que el expediente estará a disposición del público durante el citado plazo, en el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de esta Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, de lunes a viernes en horario de 9:30 a 13:30 horas, sito en Paseo Antonio Machado, nº 12 y podrá consultarse el acuerdo de aprobación inicial y documentación técnica en la página web de esta Gerencia.

TERCERO.- Advertir a la entidad solicitante que **el anuncio para proceder a la publicación de la apertura del trámite de información pública** en el BOP se pondrá a su disposición por el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística a los efectos de que realice dicha publicación, por correr este trámite de su cuenta a tenor de lo previsto en el artículo 95 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre en relación con el art. 189.1 b) y c) del Reglamento de LISTA; haciendo advertencia expresa de que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 95 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, transcurrido tres meses desde la retirada del anuncio sin que éste se haya publicado, se habrá producido la caducidad del procedimiento administrativo al haberse paralizado éste por causa imputable al interesado, todo ello, sin perjuicio de la Resolución que deba dictarse declarando la caducidad y el archivo de las actuaciones.

15/16

CUARTO.- Igualmente, tras la aprobación inicial y de conformidad con el apartado 4 del artículo 78 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y arts. 105.1 y 112 del Reglamento; requerir **informe preceptivo y vinculante:**

- A la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana, en relación a las servidumbres aeronáuticas; informe que deberá evacuarse en el plazo de seis meses, transcurrido el cual, sin que éste sea evacuado, se entenderá negativo de conformidad con lo previsto en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 y con el art. 27 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo que Regula las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4-12-1998, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30-12-1996, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

- A la Dirección General de Movilidad y Transporte de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía, en materia de afección de infraestructuras de transporte de ferrocarril metropolitano; a la vista de lo previsto en la Disposición Adicional 4ª de la Ley 2/2003, de 12 de mayo, de Ordenación de los Transportes Urbanos y Metropolitanos de Viajeros en Andalucía, puesta en relación con el artículo 35.2 de la Ley 8/2001 de 12 julio, de Carreteras de Andalucía en concordancia con los arts. 79 y 80 de la Ley 39/2015 de 26 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, informe que deberá evacuarse en el plazo máximo de tres meses y, si transcurrido dicho plazo, no se hubiera emitido se entenderá su conformidad al instrumento de ordenación propuesto.

Código Seguro De Verificación	RikTJaoeU/G0V/kTpUmrXQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	03/08/2026 12:28:29
Observaciones		Página	15/16
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/RikTJaoeU%2FG0V%2FkTpUmrXQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





QUINTO.- Así mismo y simultáneamente al trámite de información pública y de conformidad con el artículo 78.4 LISTA y 107 del Reglamento, se solicitará a la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento Articulación del Territorio y Vivienda, **informe previo preceptivo en materia urbanística**, que deberá requerirse conforme el apartado 2.b) del art. 75 LISTA y art. 107 del Reglamento General, debiendo emitirse en el plazo de tres meses y con carácter vinculante.

SEXTO.- Significar al promotor que son **obligaciones del propietario del suelo urbano**, por una parte, ejecutar la urbanización complementaria a la edificación, necesaria para que los terrenos alcancen o recuperen la condición de solar y, por otra, realizar la edificación en los plazos y condiciones fijados por la ordenación urbanística una vez que el suelo tenga la citada condición de solar; por ello, **con carácter previo a la expedición de las licencias de obras que se conceda** para construir en las fincas situadas en el ámbito que nos ocupa, deberá quedar garantizada la obligación del promotor de urbanizar y poner a disposición de la Administración los espacios que pasan a constituir vía pública según el Convenio Urbanístico aprobado por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno el 27 de junio de 2024 y suscrito por las partes el 10 de julio de 2024, la presente Modificación y el proyecto ordinario de obras de urbanización que deberá aprobarse junto con la licencia, como instrumento de ejecución material de dichas obras según lo dispuesto en los artículos 136.3 b), puesto en relación con el 188.2 b) del Reglamento General de la LISTA.

SÉPTIMO.- Dar cuenta del presente acuerdo:

- Al Servicio de Patrimonio, Registro de Solares, Colaboración Público-Privada y Garantías del Departamento de Gestión Económica y Recursos Humanos.
- Al Departamento de Licencias y Protección Urbanística.
- Al Departamento de Arquitectura e Infraestructuras.
- A cuantos interesados se hayan personado en el expediente.
- A la Junta Municipal de Distrito nº 2 Málaga Este."

16/16

VOTACIÓN

El resultado de la votación fue el siguiente:

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, por **19 votos a favor** (17 del Grupo Municipal Popular y 2 del Grupo Municipal Vox) y **12 abstenciones** (10 del Grupo Municipal Socialista y 2 del Grupo Municipal Con Málaga), y con el quórum de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación, dio su **aprobación** a la Propuesta cuyo texto ha sido transcrito y, consecuentemente, adoptó los acuerdos formulados en la misma.

Del presente acuerdo plenario se dará cuenta en la próxima sesión ordinaria que se celebre de la Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad del Excmo. Ayuntamiento de Málaga.

**A la fecha de la firma electrónica
LA SECRETARIA GENERAL DEL PLENO,
Alicia E. García Avilés**

Código Seguro De Verificación	RikTJaoeU/G0V/kTpUmrXQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	03/08/2026 12:28:29
Observaciones		Página	16/16
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/RikTJaoeU%2FG0V%2FkTpUmrXQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

