

Departamento: Planeamiento y Gestión Urbanística/ Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística
Expediente: PL 07-2025, (relacionado con la Información Urbanística PL1731/2024)
Solicitante: Instituto Municipal de la Vivienda (IMV)
Situación: varias ubicaciones
Distrito Municipal: varios
Asunto: Art. 3 decreto Decreto-Ley 1/2025, de 24 de febrero. Usos compatibles en suelos calificados como equipamiento comunitario. Valoración de oportunidad del cambio de uso.

El presente informe sustituye al de fecha 25/06/2025 con código seguro de verificación: B0DTupgXwOzxZ3xHnkqcuA%3D%3D

INFORME

1. SOLICITUD

El 8/07/2024, el Servicio de Patrimonio Municipal solicitó a este Departamento un primer informe sobre la viabilidad de construir alojamientos protegidos en parcelas municipales de suelo urbano calificadas como equipamiento comunitario, a propuesta del IMV, para su destino a alojamientos protegidos (de jóvenes y mayores), incluyendo un Anexo con fichas de varias parcelas seleccionadas.

Trascurrido el tiempo, se ha recibido por correo electrónico de fecha 07/05/2025 nueva solicitud, ahora desde el Servicio de Gestión Promocional del Instituto Municipal de la Vivienda (en adelante IMV) para que se informe sobre las condiciones de ordenación que establece el PGOU en las parcelas calificadas de equipamiento que el IMV ha considerado como *más idóneas para ser destinadas a uso residencial en alquiler para grupos protegidos, mayores y/o jóvenes* en aplicación de lo regulado en el art. 3 del Decreto-Ley 1/2025, de 24 de febrero, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda.

1/31

Con la solicitud se adjunta los siguientes documentos:

- "(S02.03) Oficio Condiciones de Ordenación PHSEQP",
- "(S02.03.1) PHSEQP Fichas", que incluye condiciones de ordenación y condiciones especiales de ordenación de cada parcela,
- "(S02.03.2) PHSEQP Cuadro SIPS".

En dicha solicitud significa el IMV que la nueva selección ha sido realizada en consenso con las Juntas Municipales de Distrito, el Área de Derechos Sociales, Diversidad, Igualdad y Accesibilidad, analizando la demanda habitacional de la ciudad a través del plan municipal de vivienda y suelo 2023-2027 y la adecuación a lo prescrito en el artículo 3 del Decreto Ley 1/2025, de 28 de febrero de medidas Urgentes en materia de vivienda. También se comenta que se ha procedido al análisis individual de cada una de las parcelas del listado depurado, estableciendo las condiciones de ordenación conforme a las determinaciones del PGOU de Málaga y a lo dispuesto en el mencionado artículo 3 del Decreto Ley 1/2025 en el que se recoge, que *las condiciones de la edificación en las parcelas serán las mismas que las establecidas en la ordenanza de uso residencial de la zona en la que se encuentre, pudiendo ser completadas, adaptadas o modificadas mediante un estudio de detalle, conforme a lo previsto en la legislación urbanística.*

Tras esta preselección, el IMV solicita conocer si, bajo nuestra consideración, es oportuno destinar estas parcelas al uso residencial de viviendas o alojamientos en alquiler, que es el objeto de este informe.

Gerencia Municipal de Urbanismo
Paseo Antonio Machado, 12
29002 Málaga

+34 951 926 010
info@malaga.eu
urbanismo.malaga.eu

Código Seguro De Verificación	10jS57Ff/TWazlKrhOokrA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	26/06/2025 11:55:09
Observaciones		Página	1/31
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/10jS57Ff%2FTWazlKrhOokrA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2. OBJETO del INFORME

Tras una primera valoración, en la que se han descartado 9 de las 33 parcelas inicialmente propuestas por el IMV, el presente informe tiene como objeto especificar las condiciones de ordenación urbanística vigentes para las parcelas seleccionadas, así como valorar su grado de idoneidad para el destino propuesto por el IMV, ya sea de forma exclusiva o en coexistencia con otros equipamientos comunitarios, en coherencia con lo dispuesto en el Decreto-Ley. Dicha valoración se fundamenta en un análisis detallado del entorno y de la ordenación urbanística prevista para cada parcela, con especial atención a su integración en el modelo urbano, la funcionalidad del sistema dotacional y la coherencia con los instrumentos de planeamiento vigentes.

Como resultado de este análisis, se concluye que la compatibilidad de algunas parcelas queda condicionada a la necesidad de introducir ajustes en la ordenación volumétrica, con el fin de garantizar su adecuada integración en la estructura urbana prevista y evitar posibles disfuncionalidades en el desarrollo del nuevo uso propuesto.

Con este informe se incluye un Anexo con las 24 fichas de las parcelas consideradas por este Servicio como aptas para el uso propuesto, con el siguiente contenido:

- **Ámbito y situación:** Datos generales de ubicación y planeamiento de desarrollo de referencia.
- **Condiciones de ordenación:** Determinaciones básicas del planeamiento vigente y su trasposición por aplicación del Decreto-Ley 1/2025.
- **Conveniencia y compatibilidad del cambio de uso con la planificación urbanística.**

3. MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA

2/31

Se considera marco urbanístico de referencia para la emisión del presente informe las siguientes normas:

- Legislación en materia de vivienda (Alojamientos Protegidos): Autonómica: Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía y Decreto 91/2020, Plan Vive 2020-2030 en Andalucía. Estatal: Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda.
- La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante LISTA), que entró en vigor con fecha 23/12/2021.
- Su Reglamento General (en adelante RGLISTA), que entró en vigor con fecha 24/12/2022.
- El Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga vigente, pues el régimen transitorio de la LISTA establece que ésta es de aplicación íntegra, inmediata y directa desde su entrada en vigor (Disposición Transitoria 1ª)
- El Decreto-Ley 1/2025, de 24 de febrero, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda que tiene entre sus objetos el impulso del desarrollo de nuevas viviendas protegidas y, en particular, la aplicación de lo previsto en el apartado segundo de su artículo 3 que determina:

1. *Conforme a lo previsto en la legislación urbanística, los instrumentos de ordenación podrán establecer como uso compatible en las parcelas de equipamiento comunitario básico el uso de vivienda o alojamiento dotacional con la finalidad de atender necesidades temporales de colectivos con especiales dificultades de acceso a la vivienda, destinando las mismas al alquiler o cualquier otra forma de ocupación temporal de naturaleza rotatoria. Las viviendas o alojamientos formarán parte de la dotación pública de viviendas, sin perjuicio de que su ejecución y gestión se realice mediante fórmulas de colaboración público-privada.*
2. *En las parcelas y edificios vacantes en zonas de uso global residencial, calificadas por los instrumentos de planeamiento vigentes como equipamiento comunitario público, que no tenga asignado un destino específico o que estén calificadas con el uso genérico de interés público y social, se podrá autorizar, sin necesidad de*

Código Seguro De Verificación	10jS57Ff/TWaz1KrhOokrA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	26/06/2025 11:55:09
Observaciones		Página	2/31
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/10jS57Ff%2FTWaz1KrhOokrA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



modificar el instrumento de planeamiento vigente, el uso pormenorizado alternativo de vivienda o alojamiento dotacional con las características del apartado anterior. La asignación de este uso requerirá de un acuerdo municipal que valore la oportunidad de destinar la parcela al uso residencial en su totalidad o coexistiendo con otros equipamientos comunitarios. Las condiciones de la edificación en las parcelas serán las mismas que las establecidas en la ordenanza de uso residencial de la zona en la que se encuentre, pudiendo ser completadas, adaptadas o modificadas mediante un estudio de detalle, conforme a lo previsto en la legislación urbanística.

Las viviendas resultantes, en tanto que forman parte de la red de equipamientos comunitarios básicos, no serán tenidas en cuenta a los efectos del régimen de las actuaciones de transformación urbanística ni en el número máximo de viviendas que se hubieran asignado por el planeamiento urbanístico al área o sector en el que se incluya la parcela.

- El Acuerdo de Pleno de 27/03/2025, adoptado en sesión ordinaria relativo a la aplicación de las Medidas del Decreto-Ley 1/2025.

4. METODOLOGIA DE VALORACION DE LA OPORTUNIDAD Y COMPATIBILIDAD

4.1 Artículo 3 del Decreto-Ley de 24 de febrero, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda

Conforme a los requerimientos del artículo 3 del Decreto-Ley se tendrán en cuenta las siguientes cuestiones:

1. Se trata en este caso del estudio de parcelas (no se da la casuística de edificios vacantes) en zonas de uso global residencial, calificadas por los instrumentos de planeamiento vigentes como equipamiento comunitario público, que no tengan asignado un destino específico o están calificadas con el uso genérico de interés público y social (SIPS en nuestro PGOU-2011)
2. Se valora si se pueden autorizar, sin necesidad de modificar el instrumento de planeamiento vigente, el uso de vivienda o alojamiento dotacional con la finalidad de atender necesidades temporales de colectivos con especiales dificultades de acceso a la vivienda, destinando las mismas al alquiler o cualquier otra forma de ocupación temporal de naturaleza rotatoria.
3. El cambio o asignación del nuevo uso requerirá de un acuerdo municipal que valore la oportunidad de destinar la parcela al uso residencial en su totalidad o coexistiendo con otros equipamientos comunitarios, por lo que el ANALISIS DE CONVENIENCIA Y COMPATIBILIDAD propuesto en este informe se centrará, en motivar dicha valoración.
4. Las condiciones de la edificación en las parcelas serán las mismas que las establecidas en la ordenanza de uso residencial de la zona en la que se encuentre, pudiendo ser completadas, adaptadas o modificadas, mediante un *Estudio de Detalle*, conforme a lo previsto en el Decreto-Ley o, en su caso, mediante *Propuesta de Ordenación de Volúmenes*, conforme a lo previsto en el art. 2.3.13 del PGOU-2011.

3/31

4.2. Descripción y contenido de las fichas incluidas en el Anexo

Como se ha comentado anteriormente, se incluye en el Anexo un análisis individualizado de cada una de las parcelas seleccionadas. El análisis incluye una descripción de sus características físicas y funcionales, su localización dentro del término municipal y su encaje en el planeamiento urbanístico aprobado. Asimismo, se incorpora información gráfica asociada a dichas referencias.

En relación con la cuestión 4ª del apartado 4.1 anterior, cada ficha incorpora, por un lado, las condiciones de ordenación y edificación de referencia establecidas por el planeamiento vigente y, por otro, en una columna diferenciada, aquellas que se fijan como resultado de la aplicación del Decreto-Ley, tomando como base la ordenanza de uso residencial correspondiente a la zona más próxima a la parcela dotacional. A este respecto, es necesario tener en cuenta lo siguiente:

- Respecto al *índice edificatorio* (Ie) asignado, de acuerdo a las condiciones del Decreto Ley, se considera el índice correspondiente al uso residencial de la zona "más próxima" a la parcela asignado en el planeamiento vigente.

Código Seguro De Verificación	10jS57Ff/TWaz1KrhOokrA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	26/06/2025 11:55:09
Observaciones		Página	3/31
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/10jS57Ff%2FTWaz1KrhOokrA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- Cuando la parcela forma parte de una manzana en la que existen parcelas residenciales, se ha tomado de referencia como "más próxima", la más cercana dentro de la misma manzana.
- En el caso de que no existan parcelas residenciales dentro de la manzana, o si se trata de una manzana única, se considera como referencia la parcela residencial más próxima que se sitúe frontalmente con la misma calle a la que da fachada la parcela analizada.
- Cuando la parcela es una manzana con fachadas que lindan con parcelas de distinta tipología o subzonificación (por ejemplo, con diferentes índices de edificabilidad dentro de la misma tipología), se ha tomado como preferente aquella con menor intensidad edificatoria, con el fin de evitar desequilibrios volumétricos o conflictos por disonancias en la escala urbana. Sin embargo, si los índices están por debajo del previsto para la parcela en el planeamiento, se toma la más alta de las dos.

En relación con las determinaciones que deberán tenerse en cuenta para la ejecución de las construcciones las parcelas seleccionadas al amparo del Decreto-Ley, se señala lo siguiente:

- a) Cálculo del número de unidades: Conviene distinguir entre vivienda o alojamiento dotacional. En el primer caso, vivienda dotacional, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 12.2.34 del PGOU, que establece una superficie mínima de 70 m² por vivienda para edificios de nueva planta (apartado 2.1). En caso de alojamientos dotacionales, será de aplicación a efectos de determinar el número de unidades, lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable dado que el PGOU de 2011 no regula expresamente este uso de alojamiento dotacional.
- b) Índice de edificabilidad: Conforme al Decreto Ley se contempla para el índice de edificabilidad de la ordenanza residencial más cercana (apartado 2 del art.3), con algunas excepciones que se especifican en la ficha realizada.
- c) Aparcamientos: No se especifican el número de aparcamientos necesarios, dado que ni el Decreto autonómico aplicable, ni el PGOU de Málaga regulan específicamente el número mínimo de plazas de aparcamiento para el uso de vivienda dotacional o alojamiento dotacional. En todo caso, podría adoptarse de *referencia* el criterio establecido en el artículo 6.7.4 del PGOU para las viviendas protegidas. Este artículo fija una dotación mínima de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos, incluyendo zonas comunes.

4/31

5. RESULTADO DE LA VALORACION

Todo lo anterior tiene como finalidad contextualizar de manera adecuada cada parcela y analizar, en cada caso, la idoneidad y compatibilidad del nuevo uso propuesto con la ordenación urbanística vigente, poniendo especial énfasis en los siguientes aspectos:

1. La capacidad actual de la parcela para albergar equipamientos públicos en zonas donde el modelo territorial así lo ha previsto.
2. Las posibles disfunciones derivadas de la pérdida de dicho carácter dotacional, y su compatibilidad con la continuidad del sistema de espacios libres y equipamientos establecido en el planeamiento,
3. La discordancia que con respecto a la ordenación volumétrica establecida en el planeamiento podría generar un impacto edificatorio superior al establecido no contemplado en las determinaciones del vigente plan.

Este enfoque permite determinar, para cada caso, si el nuevo uso alternativo planteado por aplicación del Decreto-Ley (alojamiento dotacional) demanda un ajuste en términos de integración urbanística, equilibrio o coherencia funcional y volumétrica con el modelo urbano y/o cumplimiento de los objetivos de la "estructura dotacional" definidos en el planeamiento vigente.

El análisis específico de esta cuestión se desarrolla en el apartado Conveniencia y Compatibilidad de cada una de las fichas incluidas en el Anexo de este informe, donde se expone la motivación técnica que fundamenta las valoraciones realizadas, así como la necesidad, en su caso, de introducir ajustes en la materialización de la futura edificación para garantizar su adecuada integración urbana. A partir de

Código Seguro De Verificación	10jS57Ff/TWAZ1KrhOokrA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	26/06/2025 11:55:09	
Observaciones		Página	4/31	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/10jS57Ff%2FTWAZ1KrhOokrA%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

dicho análisis, se establece la siguiente clasificación de compatibilidades en relación con la ordenación urbanística vigente.

- A. PARCELA COMPATIBLE CON NECESIDAD DE INTEGRACION CON EL PLANEAMIENTO, en la que se identifica la necesidad de introducir ajustes en los parámetros de ocupación y volumetría, con el fin de garantizar su adecuada adaptación al sistema dotacional de espacios libres y equipamientos previsto en el planeamiento, así como su correcta integración en el entorno edificado, especialmente en aquellos casos en los que la parcela dotacional experimente un incremento de edificabilidad.
- B. PARCELA TOTALMENTE COMPATIBLE CON EL PLANEAMIENTO, aunque se observe la necesidad de plantear una reflexión previa, desde el proyecto, con el objeto de posibilitar que la futura edificación sea lo más compatible con el sistema dotacional de espacios libres y equipamiento previsto en el planeamiento y su entorno.

A. PARCELA COMPATIBLE CON NECESIDAD DE INTEGRACIÓN CON PLANEAMIENTO

Nº	PARCELA	OBSERVACIONES (1)
1	c/ Lingüista Manuel Seco, 25	Adaptar implantación y volumetría. OV
5	c/ Massenet, 17	Adaptar implantación y volumetría. OV
11	c/ María Martínez Sierra, 2	Adaptar implantación y volumetría. OV
14	Avenida Marcelino Camacho, 15	Adaptar implantación y volumetría
15	c/ Ingeniero Vicente Caffarena, 5	Adaptar implantación y volumetría. ED
20	c/ Ramón Ramos Martín, 2	Adaptar implantación y volumetría
21	c/ Ramón Ramos Martín, 1	Adaptar implantación y volumetría
23	c/ Píndaro, 20	Adaptar implantación y volumetría. OV

5/31

(1) Necesidad previa de Propuesta de Ordenación de Volúmenes (OV) (art. 2.3.13 del PGOU o Estudio de Detalle (ED) para la integración del volumen en el entorno.

B. PARCELA TOTALMENTE COMPATIBLE CON EL PLANEAMIENTO

Nº	PARCELA	OBSERVACIONES
2	c/ Oboe y c/ Distancia	Completar y mejorar la trama urbana
3	Avenida Manuel Gorria, 13 y 15	Completar y mejorar la trama urbana
4	c/ Platero Diego de Baena, 6	Completar la manzana y mejorar trama urbana
6	c/ Oscar Esplá, 2	Adaptar implantación volumetría al entorno
7	c/ Santa Matilde, 6	Completar la manzana y mejorar trama urbana
8	c./ Camino La Gamera, 3	Completar la manzana y mejorar trama urbana
9	c/ Escritor Julio Barbás, 18	Completar la manzana y mejorar trama urbana
10	c/ Tanzania, 11	Completar trama y mejorar usos urbanos
12	c/ Lingüista Lázaro Carreter, 1	Completar trama y mejorar usos urbanos
13	Avenida Moscú, 17	Completar la manzana y mejorar trama urbana
15	c/ Ingeniero Agustín Escolano, 5	Completar trama y mejorar usos urbanos
17	Avda. Andrés García Maldonado, 14A	Completar trama y mejorar usos urbanos
18	SLE.4 de PPO "Cortijo Merino	Adaptar volumetría y planta baja al entorno
19	SLE.5 de PPO "Cortijo Merino	Adaptar volumetría y planta baja al entorno
22	Avda. Editor Ángel Caffarena, 27	Completar manzana y mejorar usos urbanos
24	c/ Navarro Ledesma, 32	Adaptar volumetría al interior de manzana

Código Seguro De Verificación	10jS57Ff/TWaz1KrhOokrA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	26/06/2025 11:55:09
Observaciones		Página	5/31
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/10jS57Ff%2FTWaz1KrhOokrA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



6. PROPUESTA

En atención a la solicitud remitida por el Servicio de Gestión Promocional del Instituto Municipal de la Vivienda, con fecha 07/05/2025, y en aplicación del Artículo 3 del Decreto-Ley 1/2025, de 24 de febrero, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda, y una vez realizadas las valoraciones recogidas en el presente informe sobre la oportunidad y conveniencia de destinar las parcelas al uso de alojamiento dotacional, ya sea de forma exclusiva o en coexistencia con otros equipamientos comunitarios, se propone considerar como compatibles las siguientes parcelas:

PARCELAS PROPUESTAS COMPATIBLES

Nº	PARCELA	OBSERVACIONES (1)
1	c/ Lingüista Manuel Seco, 25	Adaptar implantación y volumetría. (OV)
2	c/ Oboe y c/ Distancia	Completar y mejorar la trama urbana
3	Avenida Manuel Gorria, 13 y 15	Completar y mejorar la trama urbana
4	c/ Platero Diego de Baena, 6	Completar la manzana y mejorar trama urbana
5	c/ Massenet, 17	Adaptar implantación y volumetría. (OV)
6	c/ Oscar Esplá, 2	Adaptar implantación volumetría al entorno
7	c/ Santa Matilde, 6	Completar la manzana y mejorar trama urbana
8	c./ Camino La Gamera, 3	Completar la manzana y mejorar trama urbana
9	c/ Escritor Julio Balbás, 18	Completar la manzana y mejorar trama urbana
10	c/ Tanzania, 11	Completar trama y mejorar usos urbanos
11	c/ María Martínez Sierra, 2	Adaptar implantación y volumetría. (OV)
12	c/ Lingüista Lázaro Carreter, 1	Completar trama y mejorar usos urbanos
13	Avenida Moscú, 17	Completar la manzana y mejorar trama urbana
14	Avenida Marcelino Camacho, 15	Adaptar implantación y volumetría
15	c/ Ingeniero Vicente Caffarena, 5	Adaptar implantación y volumetría. (ED)
16	c/ Ingeniero Agustín Escolano, 5	Completar trama y mejorar usos urbanos
17	Avda. Andrés García Maldonado, 14A	Completar trama y mejorar usos urbanos
18	SLE.4 de PPO "Cortijo Merino	Adaptar volumetría y planta baja al entorno
19	SLE.5 de PPO "Cortijo Merino	Adaptar volumetría y planta baja al entorno
20	c/ Ramón Ramos Martín, 2	Adaptar implantación y volumetría
21	c/ Ramón Ramos Martín, 1	Adaptar implantación y volumetría
22	Avda. Editor Ángel Caffarena, 27	Completar manzana y mejorar usos urbanos
23	c/ Píndaro, 20	Adaptar implantación y volumetría. (OV)
24	c/ Navarro Ledesma, 32	Adaptar volumetría al interior de manzana

6/31

(1) Necesidad previa de Propuesta de Ordenación de Volúmenes (OV) (art. 2.3.13 del PGOU o Estudio de Detalle (ED) para la integración del volumen en el entorno.

Lo que se informa a los efectos oportunos.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica

El Jefe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística
Fdo.: Carlos Lanzat Díaz

Código Seguro De Verificación	10jS57Ff/TWAZlKrhOokrA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	26/06/2025 11:55:09
Observaciones		Página	6/31
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/10jS57Ff%2FTWAZlKrhOokrA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





ANEXO: FICHAS

Código Seguro De Verificación	10jS57Ff/TWazlKrhOokrA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	26/06/2025 11:55:09	
Observaciones		Página	7/31	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/10jS57Ff%2FTWazlKrhOokrA%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

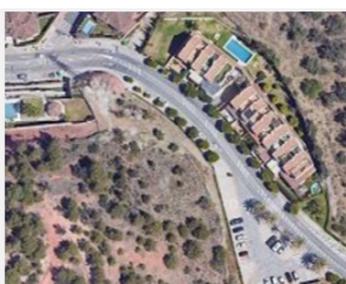
PARCELA Nº 01

ÁMBITO Y SITUACIÓN

Ubicación: c/ Lingüista Manuel Seco, 25
 Ref. Catastral: 5558520UF7655N
 Distrito Municipal: 2, Este
 Planeamiento que ordena: PA-LE.18 (97), Plan Parcial LE.7 "Hacienda Clavero": PL 27/1997 (PPO) y PL 98/1999 (Corrección de Error)



Situación en plano catastral



Fotografía aérea



Plano de zonificación del PPO

ÁMBITO Y SITUACIÓN

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	S/Plan Aprobado	Aplicación del Decreto- Ley 1/2025, de 24 de febrero
Denominación de parcela	S	
Ordenanza de aplicación	Equipamiento Social /	Zona de Vivienda Unifamiliar Adosada (UAD-2)
Superficie de suelo (m ² s)	3.335,96	
Índice de edificabilidad (m ² t/m ² s)	0,30	0,48 (parcela A.1 del PPO)
Techo máx. edificable (m ² t)	1.000,79	1.601,26
Altura máx. permitida (nº plantas)	PB+1	PB+1

8/31

CONVENIENCIA Y COMPATIBILIDAD CON LA PLANIFICACION URBANISTICA

Esta parcela, situada en un emplazamiento de topografía compleja, fue concebida en el planeamiento como suelo dotacional complementario al Parque Forestal Hacienda Clavero. Su localización resulta especialmente estratégica, al encontrarse colindante tanto con el acceso peatonal principal al parque como con el parque recreativo recientemente ejecutado. Desde el punto de vista del encaje urbano y la integración topográfica, la implantación del nuevo uso de alojamiento temporal se considera **compatible** pero se exige una reconsideración previa de la volumetría y su ubicación, con el fin de minimizar posibles afecciones relacionadas con la accesibilidad, el impacto paisajístico y la integración en el entorno natural, aspectos no previstos por el planeamiento vigente para una edificación de mayor volumen. Por ello, se recomienda la tramitación de una **Propuesta de Ordenación de volúmenes** (art. 2.3.13 del PGOU-2011) que defina una volumetría adecuada, determine su mejor implantación en relación con la topografía y los accesos necesarios, y garantice la compatibilidad con la entrada al parque forestal. Todo ello con el objetivo de no comprometer la coherencia espacial ni la funcionalidad del sistema dotacional existente en su entorno.

Código Seguro De Verificación	10jS57Ff/TWazlKrhOokrA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	26/06/2025 11:55:09	
Observaciones		Página	8/31	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/10jS57Ff%2FTWazlKrhOokrA%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

PARCELA Nº 02

ÁMBITO Y SITUACIÓN

Ubicación: c/ Oboe y c/ Distancia
 Ref. Catastral: 3772833UF7637S
 Distrito Municipal: 3, Ciudad Jardín
 Planeamiento que ordena: PERI PD.2 "Monte Dorado" (PI 2/2009), Corrección de error del PERI (PI 19/2015)



Situación en plano catastral



Fotografía aérea



Situación en plano de calificación del PERI

CONDICIONES DE ORDENACION

9/31

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	S./ Plan Aprobado	Aplicación del Decreto- Ley 1/2025, de 24 de febrero
Denominación de parcela	S (Q MD 2)	
Ordenanza de aplicación	Equipamiento Social /	Zona de Vivienda Unifamiliar Aislada (UAS-1- MD)
Superficie de suelo (m ² s)	4.168,00	
Índice de edificabilidad (m ² t/m ² s)	Sin definir	0,60
Techo máx. edificable (m ² t)		2.500,80
Altura máx. permitida (nº plantas)		PB+1

El PERI cuenta con aprobación definitiva desde el 27 de junio de 2013, sin embargo aún no se ha llevado a cabo la urbanización del ámbito. Podría suponer un inconveniente para cumplir con los plazos establecidos en el art. 2 del Decreto-Ley 1/2025, de 24 de febrero, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda.

CONVENIENCIA Y COMPATIBILIDAD CON LA PLANIFICACION URBANISTICA

Parcela del PERI Monte Dorado, infrutilizada en el proceso de crecimiento y consolidación de la trama urbana, donde una actuación puntual puede desencadenar una recalificación cualitativa del entorno, como oportunidad para la mejora de este núcleo urbano de vivienda autoconstruida, en la que la urbanización preexistente presenta carencias y discontinuidades morfológicas debido a su topografía. Desde esta perspectiva, el uso propuesto, bien dimensionado y adecuadamente implantado en la pendiente, puede ser un elemento dinamizador y aportar beneficios en términos de ordenación, accesibilidad, dotación de servicios y consolidación de la trama urbana. En conclusión, el uso propuesto se considera **compatible**, siempre que se garantice su adecuación a los parámetros urbanísticos, respetando los criterios de escala, funcionalidad y armonía con el entorno edificado así como su integración con las zonas verdes adyacentes y el equipamiento del auditorio, completando en lo posible la urbanización de las calles por las que tendrá acceso, para dotar de la infraestructura necesaria.

Código Seguro De Verificación	10jS57Ff/TWaz1KrhOokrA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	26/06/2025 11:55:09
Observaciones		Página	9/31
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/10jS57Ff%2FTWaz1KrhOokrA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



PARCELA Nº 03

ÁMBITO Y SITUACIÓN

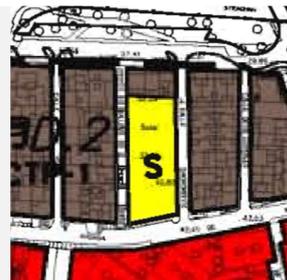
Ubicación: Avenida Manuel Gorria, 13 y 15
 Ref. Catastral: 3168304UF7636N
 Distrito Municipal: 3, Ciudad Jardín
 Planeamiento que ordena: Suelo urbano del PGOU



Situación en plano catastral



Fotografía aérea



Plano de calificación del PGOU

CONDICIONES DE ORDENACION

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	S./ Plan Aprobado	Aplicación del Decreto- Ley 1/2025, de 24 de febrero
Denominación de parcela	S (Social)	
Ordenanza de aplicación	Equipamiento Social/	Colonia Tradicional Popular (CTP-1)
Superficie de suelo (m ² s)	1.484,00 según PGOU,97)	
Índice de edificabilidad (m ² t/m ² s)	1,80	1,80
Techo máx. edificable (m ² t)	2.671,20	2.671,20
Altura máx. permitida (nº plantas)	PB+1	PB+1

10/31

CONVENIENCIA Y COMPATIBILIDAD CON LA PLANIFICACION URBANISTICA

Parcela dotacional, usada actualmente de aparcamiento en superficie. Presenta una acusada pendiente. Su construcción puede representar una oportunidad para la consolidación y mejora del entorno urbano siempre que se contemple la realización de aparcamientos, e incorpore un espacio libre dotado de vegetación, que permita dotar al barrio integrando las nuevas viviendas dotacionales. Desde esta perspectiva, el uso propuesto se considera **compatible** con la ordenación general, siempre que se garantice su adecuación a los parámetros urbanísticos, su integración en el perfil urbano y algún espacio dotacional compensatorio (local en planta baja con espacio público) que dote al barrio.

Código Seguro De Verificación	10jS57Ff/TWazlKrhOokrA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	26/06/2025 11:55:09	
Observaciones		Página	10/31	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/10jS57Ff%2FTWazlKrhOokrA%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

PARCELA Nº 04

ÁMBITO Y SITUACIÓN

Ubicación: c/ Platero Diego de Baena, 6
 Ref. Catastral: 0563102UF7606S
 Distrito Municipal: 4, Bailén- Miraflores
 Planeamiento que ordena: PGOU directamente



Situación en plano catastral



Fotografía aérea



Plano de calificación del PGOU

CONDICIONES DE ORDENACION

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	S./ Plan Aprobado	Aplicación del Decreto- Ley 1/2025, de 24 de febrero
Denominación de parcela	S	
Ordenanza de aplicación	Equipamiento Social/	Unifamiliar adosada (UAD-1)
Superficie de suelo (m ² s)	1.684,00 según Catastro	
Índice de edificabilidad (m ² t/m ² s)	1,16	1,16
Techo máx. edificable (m ² t)	1.953,44	1.953,44
Altura máx. permitida (nº plantas)	PB+1	PB+1

11/31

CONVENIENCIA Y COMPATIBILIDAD CON LA PLANIFICACION URBANISTICA

Parcela dotacional que completa una manzana de viviendas de tipología unifamiliar adosada y que no compromete el sistema de espacios libres urbanos. Desde esta perspectiva, el uso propuesto se considera **compatible** con la ordenación general, siempre que se garantice su adecuación a los parámetros urbanísticos, su integración completando y teniendo en cuenta la ordenación conjunta de la manzana y contemplando los aparcamientos necesarios.

Código Seguro De Verificación	10jS57Ff/TWAZ1KrhOokrA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	26/06/2025 11:55:09	
Observaciones		Página	11/31	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/10jS57Ff%2FTWAZ1KrhOokrA%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

PARCELA Nº 05

ÁMBITO Y SITUACIÓN

Ubicación: c/ Massenet, 17
 Ref. Catastral: 2679801UF7627N
 Distrito Municipal: 5, Palma- Palmilla
 Planeamiento que ordena: PAM-R.1 (97), Plan Parcial R.1 "Virreinas" (PL 35/1996).
 Convenio urbanístico PL 83/2002



CONDICIONES DE ORDENACION

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	S. Plan Aprobado	Aplicación del Decreto- Ley 1/2025, de 24 de febrero
Denominación de parcela	Parcela E-10C, Social	
Ordenanza de aplicación	Equipamiento Social/	Zona de Ordenación en Manzana Cerrada
Superficie de suelo (m ² s)	7.416,00	
Índice de edificabilidad (m ² t/m ² s)	1,00 (1)	3,029
Techo máx. edificable (m ² t)	7.416,00	7.416,00 (Ie=1,00) (1)
Altura máx. permitida (nº plantas)	PB+3 (1)	PB+3

12/31

(1) Por cuestiones de integración se mantiene el índice y la altura prevista en el planeamiento vigente para la parcelad dotacional

CONVENIENCIA Y COMPATIBILIDAD CON LA PLANIFICACION URBANISTICA

Esta parcela de equipamiento se ubica en el límite entre la trama urbana residencial consolidada y el gran espacio abierto del parque periurbano de Las Virreinas, lo que le confiere un papel estratégico en la articulación entre el límite de la ciudad y el paisaje natural. El planeamiento vigente plantea un frente de parcelas dotacionales de transición y apoyo al parque, una de ellas (la más próxima) ya por la Fundación Autismo Sur. Una implantación edificatoria que no tenga en cuenta esta condición (de transición y continuidad espacial y funcional con el parque) podría comprometer la coherencia del tejido urbano propuesto en un punto especialmente sensible desde la perspectiva de la conectividad dotacional y ambiental de las viviendas existentes. En base a lo anterior, se propone **mantener el índice de edificabilidad del planeamiento vigente**, y la tramitación de un **Propuesta de Ordenación de volúmenes** (art. 2.3.13 del PGOU-2011) que defina una implantación del volumen que garanticen la compatibilidad paisajística y funcional del edificio con el parque forestal y preserve la coherencia formal del Plan Parcial aprobado, en el encuentro entre lo propiamente urbano y lo natural (entre las viviendas y el parque forestal periurbano).

Código Seguro De Verificación	10jS57Ff/TWazlKrhOokrA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	26/06/2025 11:55:09	
Observaciones		Página	12/31	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/10jS57Ff%2FTWazlKrhOokrA%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

PARCELA Nº 06

ÁMBITO Y SITUACIÓN

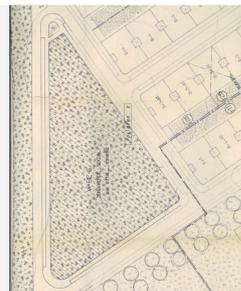
Ubicación: c/ Oscar Esplá, 2
 Ref. Catastral: sin catastrar
 Distrito Municipal: 6, Cruz de Humilladero
 Planeamiento que ordena: PA-P.10 (83) M, Plan Parcial SUP-P.1 "El Duende" (PL 104/1986, carpeta 160/1986)



Situación en plano catastral



Fotografía aérea



Plano de Zonificación del PPO

CONDICIONES DE ORDENACION

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	S./ Plan Aprobado	Aplicación del Decreto- Ley 1/2025, de 24 de febrero
Denominación de parcela	V3- PE- S	
Ordenanza de aplicación	Social/educativo/verde	Zona de Ordenación en Manzana Cerrada
Superficie de suelo (m ² s)	1.120,00m ² s	
Índice de edificabilidad (m ² t/m ² s)	1,00	Entre 2,06 y 3,21
Techo máx. edificable (m ² t)	1.120,00	2.307,20 (Ie=2,06) (1)
Altura máx. permitida (nº plantas)	PB+1	PB+4+ Ático

13/31

(1) Por cuestiones de integración del volumen en la parcela se propone el índice de edificabilidad de menor cuantía (2,06)

CONVENIENCIA Y COMPATIBILIDAD CON LA PLANIFICACION URBANISTICA

Parcela situada en el borde urbano delimitado por la autovía de circunvalación de Málaga y el tejido residencial existente, actuando como remate del sistema de zonas verdes y como transición entre las viviendas y la infraestructura viaria. Contempla el planeamiento una parcela triangular (ver imagen) de uso dotacional verde, educativo y social. Dentro de esta se reserva una parcela de 1.120 m²s de uso social. Desde la perspectiva del encaje urbano, el uso alternativo propuesto se considera **compatible**, siempre que la nueva volumetría se adapte adecuadamente a la trama edificatoria colindante y permita incluir el uso educativo restante, ya que el verde se encuentra urbanizado. Se considera conveniente la inclusión de un local dotacional en planta baja como medida de compensación que refuerce la estructura de servicios públicos previstos en el sector y que integre la planta baja al sistema verde local.

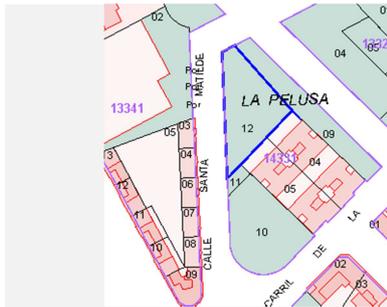
Código Seguro De Verificación	10jS57Ff/TWAZlKrhOokrA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	26/06/2025 11:55:09
Observaciones		Página	13/31
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/10jS57Ff%2FTWAZlKrhOokrA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



PARCELA Nº 7

ÁMBITO Y SITUACIÓN

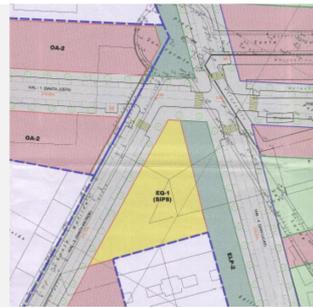
Ubicación: c/ Santa Matilde, 6
 Ref. Catastral: 1433112UF7613S
 Distrito Municipal: 7, Carretera de Cádiz
 Planeamiento que ordena: PA-LO.23 (97), PERI L0.13 "c/ San Lucas":



Situación en plano catastral



Fotografía aérea



Plano de calificación del PERI

CONDICIONES DE ORDENACION

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	S./ Plan Aprobado	Aplicación del Decreto- Ley 1/2025, de 24 de febrero
Denominación de parcela	EQ-1 (SIPS) (1)	
Ordenanza de aplicación	Equipamiento /	Zona de Ordenación Abierta (OA-2)
Superficie de suelo (m ² s)	1.198,00m ² s	
Índice de edificabilidad (m ² t/m ² s)	3,305 (1)	3,305 (parcela R4)
Techo máx. edificable (m ² t)	13.959,39	3.959,39
Altura máx. permitida (nº plantas)	PB+5	PB+5

14/31

(1) el PERI remite al PGOU y este a las condiciones edificatorias del entorno. Se toma de referencia la ordenanza de la Parcela R-4 prevista en la misma manzana del PERI

CONVENIENCIA Y COMPATIBILIDAD CON LA PLANIFICACION URBANISTICA

Se trata de una parcela dotacional que completa la nueva trama urbana derivada de la transformación de un antiguo ámbito de carácter pseudoindustrial a uso residencial. Su edificación representa una oportunidad para contribuir a la consolidación morfológica y funcional del entorno, siempre que se contemplen determinadas condiciones de integración y compensación urbanística. En este sentido, se considera recomendable que la edificación incorpore dotación de aparcamientos en sótano (los que se consideren de carácter obligatorio) como medida de control del impacto en la movilidad y del uso racional del espacio público circundante del que forma parte, aportando en él dotación comercial y/o de equipamiento en planta baja, que refuerce el tejido funcional del barrio y contribuya a satisfacer las necesidades básicas del nuevo sector en desarrollo. En conclusión, el uso propuesto se valora como **compatible** con la ordenación general, siempre que se garantice su adecuación a los parámetros urbanísticos vigentes, su correcta integración tipológica y volumétrica con las viviendas colindantes y la incorporación de algún elemento dotacional de proximidad en planta baja (uso comunitario, comercial y/o equipamiento de barrio).

Código Seguro De Verificación	10jS57Ff/TWazlKrhOokrA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	26/06/2025 11:55:09	
Observaciones		Página	14/31	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/10jS57Ff%2FTWazlKrhOokrA%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

PARCELA Nº 8

ÁMBITO Y SITUACIÓN

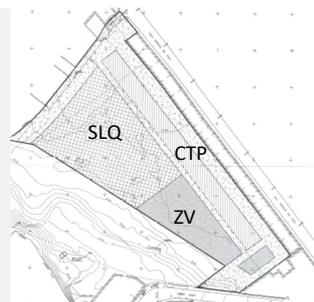
Ubicación: camino La Gamera, 3
 Ref. Catastral: 5695301UF6559N
 Distrito Municipal: 8, Churriana
 Planeamiento que ordena: PAM-CH.1 (97), Estudio de Detalle CH.1 "La Gamera" PL 117/1999;
 Modificación de elementos del PGOU, PL 121/2001.



Situación en plano catastral



Fotografía aérea



Plano de calificación del ED

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	S./ Plan Aprobado	Aplicación del Decreto- Ley 1/2025, de 24 de febrero
Denominación de parcela	Sistema Local Equipamiento, S.L.Q. (CH- 5)	
Ordenanza de aplicación	Equipamiento /	Colonia Tradicional Popular (CTP-1)
Superficie de suelo (m ² s)	2.915,00m ² s	
Índice de edificabilidad (m ² t/m ² s)	1,00	2,00
Techo máx. edificable (m ² t)	2.915,00	5.830,00
Altura máx. permitida (nº plantas)	PB+1	PB+1

15/31

CONVENIENCIA Y COMPATIBILIDAD CON LA PLANIFICACION URBANISTICA

La construcción de esta parcela, puede representar una oportunidad para la mejora de este núcleo urbano si se integra adecuadamente la nueva edificación con la zona verde y edificaciones existentes. Con estas premisas, el uso propuesto se considera **compatible** con la ordenación general, siempre que se garantice su adecuación a los parámetros urbanísticos y su integración, respetando los criterios de escala, funcionalidad y armonía con el entorno inmediato y con la zona verde colindante prevista en el planeamiento, que debería aprovecharse para definirla y ejecutarla conjuntamente con la edificación.

Código Seguro De Verificación	10jS57Ff/TWaz1KrhOokrA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	26/06/2025 11:55:09
Observaciones		Página	15/31
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/10jS57Ff%2FTWaz1KrhOokrA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



PARCELA Nº 9

ÁMBITO Y SITUACIÓN

Ubicación: c/ Escritor Julio Balbás, 18
 Ref. Catastral: 6186602UF6568N
 Distrito Municipal: 8, Churriana
 Planeamiento que ordena: PA-CH.4 (97), Plan Parcial CH.4 "Espeñuelas" (PI 26/1997),
 Modificación del PGOU (PI 19/1998, 19/98F11),
 Modificación PL (PI 33/2003, 1186/03)



CONDICIONES DE ORDENACION

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	S./ Plan Aprobado	Aplicación del Decreto- Ley 1/2025, de 24 de febrero
Denominación de parcela	Es	
Ordenanza de aplicación	Equipamiento Social/	Zona de Vivienda Unifamiliar Adosada (UAD-1)
Superficie de suelo (m ² s)	1.404,00	
Índice de edificabilidad (m ² t/m ² s)	1,00	1,16
Techo máx. edificable (m ² t)	1.404,00	1.628,64
Altura máx. permitida (nº plantas)	PB+1	PB+1

16/31

CONVENIENCIA Y COMPATIBILIDAD CON LA PLANIFICACION URBANISTICA

Se trata de una parcela dotacional que completa la manzana de uso comercial. El uso propuesto se valora como **compatible** con la ordenación general, siempre que se garantice su adecuación a los parámetros urbanísticos vigentes, su correcta integración tipológica y volumétrica con las naves que conforma su entorno edificado. Se recomienda la incorporación de algún elemento dotacional de proximidad en planta baja (uso comunitario, comercial o equipamiento de barrio), como fórmula de compensación y refuerzo del sistema de centralidad del barrio para el que se había destinado dicha parcela como complemento del espacio verde colindante. Desde esta perspectiva, el uso propuesto se considera compatible con la ordenación general, siempre que se garantice lo expuesto con anterioridad.

Código Seguro De Verificación	10jS57Ff/TWAZlKrhOokrA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	26/06/2025 11:55:09	
Observaciones		Página	16/31	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/10jS57Ff%2FTWAZlKrhOokrA%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

PARCELA Nº 10

ÁMBITO Y SITUACIÓN

Ubicación: c/ Tanzania, 11
 Ref. Catastral: 4485301UF6548N
 Distrito Municipal: 8, Churriana
 Planeamiento que ordena: PA-CH.2 (97), Plan Parcial CH.2 "El Retiro" (PL 53-2000),
 Modificación PPO (PI 107/2006).



Situación en plano catastral

Fotografía aérea

Plano de calificación de la Modificación PPO

CONDICIONES DE ORDENACION

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	S./ Plan Aprobado	Aplicación del Decreto- Ley 1/2025, de 24 de febrero
Denominación de parcela	E-1	
Ordenanza de aplicación	Equipamiento Social/	Zona de Ciudad Jardín (CJ-3)
Superficie de suelo (m ² s)	2688,33	
Índice de edificabilidad (m ² t/m ² s)	1,00	1,11 (parcela R7 del PPO)
Techo máx. edificable (m ² t)	2.688,33	2.984,05
Altura máx. permitida (nº plantas)	PB+3	PB+3

17/31

CONVENIENCIA Y COMPATIBILIDAD CON LA PLANIFICACION URBANISTICA

Parcela dotacional próxima a otras parcelas dotacionales de mayor superficie que colinda con una parcela de uso residencial. Bajo la premisa de existencia de otros usos dotacionales en su entorno y no afectar al sistema dotacional de espacios libres, el uso propuesto se considera **compatible** con la ordenación general, siempre que se garantice su adecuación a los parámetros urbanísticos y su integración, respetando los criterios de escala, funcionalidad y armonía con el entorno edificado más que contempla espacios libre de edificación.

Código Seguro De Verificación	10jS57Ff/TWaz1KrhOokrA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	26/06/2025 11:55:09	
Observaciones		Página	17/31	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/10jS57Ff%2FTWaz1KrhOokrA%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

PARCELA Nº 11

ÁMBITO Y SITUACIÓN

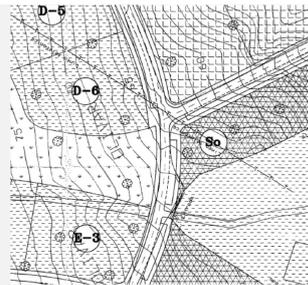
Ubicación: c/ María Martínez Sierra, 2
 Ref. Catastral: 5778537UF6557N
 Distrito Municipal: 8, Churriana
 Planeamiento que ordena: PA-BM.2 (97), Plan Parcial BM.2 "Monsálvez", PL 19/1996 escaneado



Situación en plano catastral



Fotografía aérea



Plano de Zonificación del PPO

CONDICIONES DE ORDENACION

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	S./ Plan Aprobado	Aplicación del Decreto- Ley 1/2025, de 24 de febrero
Denominación de parcela	So	
Ordenanza de aplicación	Zona de Equipamiento Social /	T1 (UAD) y T2 (CJ)
Superficie de suelo (m ² s)	2.645,00	
Índice de edificabilidad (m ² t/m ² s)	1,00	Entre 0,281 (T1) y 0,895 (T2)
Techo máx. edificable (m ² t)	2.645,00	2.367,27 (Ie= 0,895) (1)
Altura máx. permitida (nº plantas)	PB+1 y PB+3	PB+3 (T1) (2)

18/31

(1) Se propone el índice de edificabilidad mayor por ser inferior al propuesto en el planeamiento
 (2) Se propone la altura mayor de las permitidas para permitir menor ocupación de edificación integrando el nuevo uso en el sistema dotacional verde (continuidad espacial y vegetación) propuesto en el planeamiento vigente.

CONVENIENCIA Y COMPATIBILIDAD CON LA PLANIFICACION URBANISTICA

Esta parcela se configura como una pieza complementaria al sistema de espacios libres previsto en la zona. Desde la perspectiva del encaje urbano, se considera **compatible** siempre que se reconsidere la implantación del nuevo uso sin que suponga una pérdida de capacidad para albergar futuros equipamientos públicos ni generar disfunciones en la continuidad espacial y funcional del sistema de espacios libres que ha previsto en el planeamiento. Por ello se recomienda la tramitación de una **Propuesta de Ordenación de Volúmenes** (art. 2.3.13 del PGOU-2011) que permita definir una volumetría adecuada, respetando la continuidad espacial y funcional del sistema dotacional previsto en el planeamiento. Asimismo, se sugiere valorar la inclusión de un local con uso dotacional en planta baja, como medida de compensación que contribuya a mantener la capacidad de servicio público estructural prevista para esta zona.

Código Seguro De Verificación	10jS57Ff/TWazlKrhOokrA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	26/06/2025 11:55:09	
Observaciones		Página	18/31	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/10jS57Ff%2FTWazlKrhOokrA%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

PARCELA Nº 12

ÁMBITO Y SITUACIÓN

Ubicación: c/ Lingüista Lázaro Carreter, 1
 Ref. Catastral: 0367212UF6606N
 Distrito Municipal: 9, Campanillas
 Planeamiento que ordena: PA-CA.1 (97), Plan Parcial CA.3 "Maqueda", PPO (PL 1/2001 escaneado), MODIF. PPO (PL 24/2006 escaneado), MODIF. ELEMENTOS PGOU-MALAGA (PL 12/2008),



Situación en plano catastral

Fotografía aérea

Plano de zonificación del PPO

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	S./ Plan Aprobado	Aplicación del Decreto- Ley 1/2025, de 24 de febrero
Denominación de parcela	S2	
Ordenanza de aplicación	Zona de Equipamiento Social /	Residencial (R.12, CTP)
Superficie de suelo (m ² s)	1.308,00	
Índice de edificabilidad (m ² t/m ² s)	1,031	1,252 (R.12.2)
Techo máx. edificable (m ² t)	1.348,00	1.637,62
Altura máx. permitida (nº plantas)	PB+1	PB+1

19/31

CONVENIENCIA Y COMPATIBILIDAD CON LA PLANIFICACION URBANISTICA

Parcela que forma parte de una unidad dotacional de mayor superficie, compartiendo manzana con ella como resultado de la planificación coordinada de dos sectores colindantes, respondiendo a una lógica de continuidad funcional y espacial entre ámbitos urbanísticos distintos, articulando una pieza dotacional única, integrada en la estructura general del sistema local de equipamientos. El cambio de uso propuesto se valora como **compatible** con la ordenación general, siempre que se garantice su adecuación a los parámetros urbanísticos vigentes, su correcta integración tipológica y volumétrica con las viviendas colindantes y la incorporación de elementos dotacionales de proximidad en planta baja (uso comercial y/o equipamiento de barrio). Al ser colindante con otra parcela dotacional se preverá una calle peatonal interior entre ambas parcelas catastrales que evite crear una medianera y permitir fachadas en sus cuatro lados.

Código Seguro De Verificación	10jS57Ff/TWaz1KrhOokrA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	26/06/2025 11:55:09	
Observaciones		Página	19/31	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/10jS57Ff%2FTWaz1KrhOokrA%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

PARCELA Nº 13

ÁMBITO Y SITUACIÓN

Ubicación: avenida Moscú, 7 y 9
 Ref. Catastral: 1955501UF6615N
 Distrito Municipal: 9, Campanillas
 Planeamiento que ordena: PA-CA.3 (97), Plan Parcial CA.4 “Hacienda Segovia”, PPO (PL 120/2000 escaneado), Corrección de error (PL 66/2002, carpeta 1115), MODIF. PPO (PL 113/2004 escaneado),



CONDICIONES DE ORDENACION

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	S./ Plan Aprobado	Aplicación del Decreto- Ley 1/2025, de 24 de febrero
Denominación de parcela	S	
Ordenanza de aplicación	Zona de Equipamiento Social/	Parcela R7 Ciudad Jardín (CJ-3)
Superficie de suelo (m ² s)	1500,00	
Índice de edificabilidad (m ² t/m ² s)	1,00	0,9694 (parcela R7)
Techo máx. edificable (m ² t)	1.500,00	1.454,10
Altura máx. permitida (nº plantas)	PB+1	PB+1

20/31

CONVENIENCIA Y COMPATIBILIDAD CON LA PLANIFICACION URBANISTICA

Desde el punto de vista del encaje urbano en la manzana, el uso propuesto resulta en este caso **compatible** con la estructura edificatoria existente, al integrarse dentro de una manzana cuya vocación predominante es residencial, sin alterar sustancialmente su escala ni su intensidad de uso. Por tanto, desde la perspectiva del planeamiento urbano y de la morfología del tejido residencial existente, se considera adecuada y viable la incorporación del uso de alojamiento temporal dotacional en esta parcela, contribuyendo a una integración coherente con el entorno, a la optimización del suelo urbano consolidado y a la diversificación tipológica de la oferta habitacional.

Código Seguro De Verificación	10jS57Ff/TWazlKrhOokrA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	26/06/2025 11:55:09	
Observaciones		Página	20/31	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/10jS57Ff%2FTWazlKrhOokrA%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

PARCELA Nº 14

ÁMBITO Y SITUACIÓN

Ubicación: Avenida Marcelino Camacho, 15
 Ref. Catastral: 5449601UF6654N
 Distrito Municipal: 9, Campanillas
 Planeamiento que ordena: PAM-T.3 (97), Plan Parcial T.8 "Universidad" : PPO (PL 179/1999); ED (PL 92/2006)



Situación en plano catastral



Fotografía aérea



Situación en plano de calificación PPO

CONDICIONES DE ORDENACION

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	S./ Plan Aprobado	Aplicación del Decreto- Ley 1/2025, de 24 de febrero
Denominación de parcela	S1	
Ordenanza de aplicación	Equipamiento Social/	Residencial T-2 (R1) y T-1 (R3)
Superficie de suelo (m ² s)	6.839,38	
Índice de edificabilidad (m ² t/m ² s)	1,00	2,20 (parcela R1) y 1,16 (R3)
Techo máx. edificable (m ² t)	6.839,38	7.933,68 (Ie= 1,16) (1)
Altura máx. permitida (nº plantas)	PB+2	PB+2

21/31

(1) Por cuestiones de integración se propone el índice de edificabilidad residencial de menor cuantía y la altura del equipamiento.

CONVENIENCIA Y COMPATIBILIDAD CON LA PLANIFICACION URBANISTICA

Parcela de uso dotacional de gran superficie, con fachada y acceso al eje viario de paso principal y rodeada por una estructura de grandes sistemas dotacionales en su entorno. Esta localización le confiere una pieza clave en la articulación del tejido urbano. En este contexto, y atendiendo a la demanda funcional del nuevo barrio en ejecución, el cambio de uso propuesto no parece perjudicar la estructura de dotaciones siempre que su implantación garantice la incorporación de plazas de aparcamiento en sótano (en el número que se determine como obligatorio), como medida destinada a minimizar el impacto sobre la movilidad y preservar el uso eficiente del espacio público exterior, así como la inclusión en planta baja de dotación comercial o de equipamiento comunitario, orientada a reforzar el tejido funcional del entorno y responder a las necesidades cotidianas de la futura población residente. Desde esta perspectiva, el uso propuesto se considera **compatible** con la ordenación general, teniendo en cuenta la adecuación a los parámetros urbanísticos vigentes y que se garantice una correcta integración tipológica y volumétrica con las edificaciones que se construyen a su alrededor.

Código Seguro De Verificación	10jS57Ff/TWaz1KrhOokrA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	26/06/2025 11:55:09	
Observaciones		Página	21/31	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/10jS57Ff%2FTWaz1KrhOokrA%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

PARCELA Nº 15

ÁMBITO Y SITUACIÓN

Ubicación: c/ Ingeniero Vicente Caffarena, 5
 Ref. Catastral: 5544902UF6654S
 Distrito Municipal: 9, Campanillas
 Planeamiento que ordena: PAM-T.3 (97), Plan Parcial T.8 "Universidad": PPO (PL 179/1999); ED (PL92/2006); MODIF-PPO,PARC. R-2,4,6, 7,8,9,13 UE-2 (PL 43/2019, 2055)



Situación en plano catastral



Fotografía aérea



Situación en plano de calificación PPO

CONDICIONES DE ORDENACION

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	S./ Plan Aprobado	
Denominación de parcela	S4	
Ordenanza de aplicación	Equipamiento Social/	Residencial (T.2)
Superficie de suelo (m ² s)	1.683,77	
Índice de edificabilidad (m ² t/m ² s)	1,00	2,50
Techo máx. edificable (m ² t)	1.683,77	4.209,42
Altura máx. permitida (nº plantas)	PB+2	PB+4

22/31

CONVENIENCIA Y COMPATIBILIDAD CON LA PLANIFICACION URBANISTICA

Parcela de reducidas dimensiones que forma parte del sistema dotacional de borde previsto en el planeamiento urbano, configurándose como franja de transición entre el tejido residencial en manzana cerrada y las infraestructuras viarias de alta capacidad que delimitan el ámbito. Este espacio dotacional continuo está destinado a albergar equipamientos estratégicos de escala tanto local como supramunicipal, en respuesta a las necesidades del nuevo desarrollo urbano. En este contexto, el uso propuesto se considera **compatible**, pero se recomienda la tramitación de un **Estudio de Detalle**, que permita definir la mejor ubicación e implantación volumétrica de la edificación, contemplando incluso su posible traslado dentro de la delimitación del continuo dotacional hacia un emplazamiento de menor impacto. El objetivo es garantizar su adecuada integración paisajística y funcional en este espacio de transición, respetando la lógica territorial y funcional establecida por el planeamiento vigente, asegurando la continuidad del sistema dotacional en su borde urbano y preservando la capacidad de ese lugar para acoger un futuro equipamiento cualificado y con flexibilidad de superficie de parcela que no se vea interrumpida por este que se propone.

Código Seguro De Verificación	10jS57Ff/TWazlKrhOokrA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	26/06/2025 11:55:09	
Observaciones		Página	22/31	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/10jS57Ff%2FTWazlKrhOokrA%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

PARCELA Nº 16

ÁMBITO Y SITUACIÓN

Ubicación: c/ Ingeniero Agustín Escolano, 5
 Ref. Catastral: 5948301UF6654N
 Distrito Municipal: 9, Campanillas
 Planeamiento que ordena: PAM-T.3 (97), Plan Parcial T.8 "Universidad": PPO (PL 179/1999); ED (PL92/2006); MODIF-PPO,PARC. R-2,4,6, 7,8,9,13 UE-2 (PL 43/2019, 2055)



CONDICIONES DE ORDENACION

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	S./ Plan Aprobado	Aplicación del Decreto- Ley 1/2025, de 24 de febrero
Denominación de parcela	S2	
Ordenanza de aplicación	Equipamiento Social /	Residencial T-2 y T-3
Superficie de suelo (m ² s)	3.750,00	
Índice de edificabilidad (m ² t/m ² s)	1,00	2,20 y 2,50
Techo máx. edificable (m ² t)	3.750,00	8.250,00 (Ie=2,20) (1)
Altura máx. permitida (nº plantas)	PB+2	PB+5

23/31

(1) Por cuestiones de integración se propone el índice de edificabilidad residencial de menor cuantía y la altura PB+5.

CONVENIENCIA Y COMPATIBILIDAD CON LA PLANIFICACION URBANISTICA

Parcela dotacional situada en un entorno interior del nuevo tejido urbano. El cambio de uso se considera **compatible**, siempre que se garantice la dotación de aparcamiento en sótano y se incorpore un uso comunitario o comercial en planta baja, reforzando así la cohesión del entorno residencial y atendiendo a las necesidades del sector en desarrollo. La propuesta deberá respetar los parámetros urbanísticos vigentes y asegurar su correcta integración volumétrica y tipológica.

Código Seguro De Verificación	10jS57Ff/TWaz1KrhOokrA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	26/06/2025 11:55:09	
Observaciones		Página	23/31	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/10jS57Ff%2FTWaz1KrhOokrA%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

PARCELA Nº 17

ÁMBITO Y SITUACIÓN

Ubicación: Avenida Andrés García Maldonado, 14A
 Ref. Catastral: 5945201UF6654N
 Distrito Municipal: 9, Campanillas
 Planeamiento que ordena: PAM-T.3 (97), Plan Parcial T.8 "Universidad": PPO (PL 179/1999); ED (PL 92/2006); MODIFIC. PPO, PARC. R-2, 4, 6, 7, 8, 9, 13 UE-2 (PL 43/2019, 2055)



CONDICIONES DE ORDENACION

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	S./ Plan Aprobado	Aplicación del Decreto- Ley 1/2025, de 24 de febrero
Denominación de parcela	S3	
Ordenanza de aplicación	Equipamiento Social/	Residencial T-2 y T-3
Superficie de suelo (m ² s)	3.750,00	
Índice de edificabilidad (m ² t/m ² s)	1,00	2,50 (T.2) y 3,40 (T.3)
Techo máx. edificable (m ² t)	3.750,00	9.375,00 (Ie= 2,50) (1)
Altura máx. permitida (nº plantas)	PB+2	PB+5

24/31

(1) Por cuestiones de integración se propone el índice de edificabilidad residencial de menor cuantía y la altura PB+5.

CONVENIENCIA Y COMPATIBILIDAD CON LA PLANIFICACION URBANISTICA

Parcela dotacional situada en un entorno interior del nuevo tejido urbano. El cambio de uso se considera **compatible**, siempre que se garantice la dotación de aparcamiento en sótano y se incorpore un uso comunitario o comercial en planta baja, reforzando así la cohesión del entorno residencial y atendiendo a las necesidades del sector en desarrollo. La propuesta deberá respetar los parámetros urbanísticos vigentes y asegurar su correcta integración volumétrica y tipológica.

Código Seguro De Verificación	10jS57Ff/TWaz1KrhOokrA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	26/06/2025 11:55:09	
Observaciones		Página	24/31	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/10jS57Ff%2FTWaz1KrhOokrA%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

PARCELA Nº 18

ÁMBITO Y SITUACIÓN

Ubicación: Sin nombrar en callejero municipal
 Ref. Catastral: 6135201UF6663N
 Distrito Municipal: 9, Campanillas
 Planeamiento que ordena: SUNC-R-T.1, "Cortijo Merino": CONVENIO URBANISTICO (PL 42/2008, 1746); PPO (PL 36/2014, 2025)



CONDICIONES DE ORDENACION

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	S./ Plan Aprobado	Aplicación del Decreto Ley 1/2025, de 24 de febrero
Denominación de parcela	SLE.4	
Ordenanza de aplicación	Zona de Equipamiento Social/	Zona de Ordenación Abierta
Superficie de suelo (m ² s)	4.494,55	
Índice de edificabilidad (m ² t/m ² s)	1,00	2,20
Techo máx. edificable (m ² t)	4.494,55	9.888,01
Altura máx. permitida (nº plantas)	PB+2	PB+4+ATICO

25/31

CONVENIENCIA Y COMPATIBILIDAD CON LA PLANIFICACION URBANISTICA

Parcela dotacional integrada en el sistema dotacional estructurante definido por el planeamiento concebido para articular una red continua y jerarquizada de espacios libres y equipamientos públicos que estructura el nuevo desarrollo residencial en ejecución. En este contexto, el cambio de uso propuesto puede considerarse compatible, siempre que su implantación garantice la continuidad espacial y funcional del sistema dotacional previsto entre las manzanas residenciales. Se recomienda, asimismo, valorar la incorporación de un local con uso dotacional en planta baja como medida de compensación, con el fin de preservar la capacidad de servicio público estructural asignada a esta parcela. En consecuencia, el uso planteado se estima **compatible** con la ordenación general, siempre que se asegure una adecuada integración del volumen con el sistema verde, se atiendan los criterios de escala, funcionalidad y armonía con el entorno urbano y se vinculen las plantas bajas a las zonas verdes y viarios perimetrales con la introducción usos comunitarios, locales para pequeños comercios, servicios de barrio o equipamientos básicos (centros cívicos, bibliotecas, salas multiusos, etc.) que contribuyan a la animación del espacio público, reduciendo la sensación de vacío urbano y favoreciendo un entorno más accesible, permeable y funcional.

Código Seguro De Verificación	10jS57Ff/TWAZ1KrhOokrA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	26/06/2025 11:55:09	
Observaciones		Página	25/31	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/10jS57Ff%2FTWAZ1KrhOokrA%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

PARCELA Nº 19

ÁMBITO Y SITUACIÓN

Ubicación: Sin nombrar en callejero municipal
 Ref. Catastral: 6135203UF6663N
 Distrito Municipal: 9, Campanillas
 Planeamiento que ordena: SUNC-R-T.1, "Cortijo Merino": CONVENIO URBANISTICO (PL 42/2008, 1746); PPO (PL 36/2014, 2025)



CONDICIONES DE ORDENACION

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	S./ Plan Aprobado	Aplicación del Decreto Ley 1/2025, de 24 de febrero
Denominación de parcela	SLE.5	
Ordenanza de aplicación	Zona de Equipamiento Social/	Zona de Ordenación Abierta (OA)
Superficie de suelo (m ² s)	3.084,17	
Índice de edificabilidad (m ² t/m ² s)	1,00	2,20
Techo máx. edificable (m ² t)	3.084,17	6.785,17
Altura máx. permitida (nº plantas)	PB+2	PB+4+ATICO

26/31

CONVENIENCIA Y COMPATIBILIDAD CON LA PLANIFICACION URBANISTICA

Al igual que la anterior, esta parcela forma parte del sistema dotacional estructurante definido en el planeamiento, destinado a articular una red continua y jerarquizada de espacios libres y equipamientos públicos que organizan el nuevo desarrollo residencial en ejecución. El cambio de uso puede considerarse **compatible**, siempre que se garantice la continuidad espacial y funcional del sistema dotacional y una adecuada integración volumétrica con el entorno urbano, el viario y las zonas verdes colindantes. Se recomienda, además, incorporar locales con uso dotacional o comunitario en planta baja, como medida de compensación que refuerce la estructura de servicios públicos y contribuya a la animación del espacio público, reduciendo la sensación de vacío urbano y favoreciendo su integración con la calle y la zona verde adyacente.

Código Seguro De Verificación	10jS57Ff/TWAZlKrhOokrA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	26/06/2025 11:55:09	
Observaciones		Página	26/31	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/10jS57Ff%2FTWAZlKrhOokrA%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

PARCELA Nº 20

ÁMBITO Y SITUACIÓN

Ubicación: c/ Ramón Ramos Martín, 2
 Ref. Catastral: 6754302UF6665S
 Distrito Municipal: 10, Puerto de la Torre
 Planeamiento que ordena: PA-PT.5 (97), Plan Parcial T.12 "Soliva Este" : PPO (PL 33/2002); MODIF. PPO (PL 99/2005); ED (PL 60/2011)



CONDICIONES DE ORDENACIÓN

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	S./ Plan Aprobado	Aplicación del Decreto- Ley 1/2025, de 24 de febrero
Denominación de parcela	SIPS-1	
Ordenanza de aplicación	Zona de Equipamiento Social/	Zona de Ciudad Jardín (CJ-4)
Superficie de suelo (m ² s)	2.466,00	
Índice de edificabilidad (m ² t/m ² s)	1,00	1,32 (parcela R3) y 2,08 (parcela R8)
Techo máx. edificable (m ² t)	2.466,00	3.255,12 (Ie=1,32) (1)
Altura máx. permitida (nº plantas)	PB+2 y PB+3	PB+3

27/31

(1) Por cuestiones de integración se propone el índice de edificabilidad residencial de menor cuantía y altura máxima.

CONVENIENCIA Y COMPATIBILIDAD CON LA PLANIFICACION URBANISTICA

Parcela cuya ubicación catastral no se corresponde con las determinaciones del Estudio de Detalle aprobado, si bien se integra en el eje de manzanas dotacionales que estructura el desarrollo urbano previsto en el Plan Parcial de Soliva, ámbito de marcado carácter residencial y con un alto porcentaje de vivienda protegida. Su función es clave para garantizar la correcta implantación de los equipamientos y espacios libres que articulan el barrio y dan respuesta a las necesidades colectivas de la población existente y futura, especialmente en un contexto del que surge la ampliación del sector. Al formar parte del sistema dotacional estructurante definido por el planeamiento, el cambio de uso propuesto puede considerarse **compatible**, siempre que se garantice la continuidad espacial y funcional del sistema dotacional, así como una adecuada integración volumétrica con el tejido urbano, el viario y las zonas verdes colindantes. Se recomienda, además, incorporar en planta baja locales de uso dotacional o comunitario como medida de compensación, que refuerce la estructura de servicios públicos y favorezca la activación del espacio público en la manzana., promoviendo su conexión e integración con la calle.

Código Seguro De Verificación	10jS57Ff/TWaz1KrhOokrA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	26/06/2025 11:55:09	
Observaciones		Página	27/31	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/10jS57Ff%2FTWaz1KrhOokrA%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

PARCELA Nº 21

ÁMBITO Y SITUACIÓN

Ubicación: c/ Ramón Ramos Martín, 1 esquina av. Escritor Antonio Soler, 8
 Ref. Catastral: 6654701UF6665S
 Distrito Municipal: 10, Puerto de la Torre
 Planeamiento que ordena: PA-PT.5 (97), Plan Parcial T.12 "Soliva Este": PPO (PL 33/2002); MODIF. PPO (PL 99/2005); ED (PL 60/2011)



CONDICIONES DE ORDENACION

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	S./ Plan Aprobado	Aplicación del Decreto- Ley 1/2025, de 24 de febrero
Denominación de parcela	SIPS-2	
Ordenanza de aplicación	Zona de Equipamiento Social /	Zona de Ciudad Jardín (CJ-4)
Uso Pormenorizado	Servicios de Interés Público y Social	
Superficie de suelo (m²s)	4.538,00	
Índice de edificabilidad (m²t/m²s)	1,00	1,31 (parcela R7)
Techo máx. edificable (m²t)	4.538,00	5.944,78
Altura máx. permitida (nº plantas)	PB+3 y PB+2	PB+2

28/31

CONVENIENCIA Y COMPATIBILIDAD CON LA PLANIFICACION URBANISTICA

Al igual que la anterior, esta parcela se integra en el eje de manzanas dotacionales que estructura el desarrollo urbano previsto en el Plan Parcial de Soliva, ámbito de marcado carácter residencial y con un alto porcentaje de vivienda protegida. Su función es clave para garantizar la correcta implantación de los equipamientos y espacios libres que articulan el barrio y dan respuesta a las necesidades colectivas de la población existente y futura, especialmente en un contexto del que surge la ampliación del sector. Al formar parte del sistema dotacional estructurante definido por el planeamiento, el cambio de uso propuesto puede considerarse **compatible**, siempre que se garantice la continuidad espacial y funcional del sistema dotacional, así como una adecuada integración volumétrica dentro de la propia manzana conformada por distintas subparcelas. Se recomienda, además, incorporar en planta baja locales de uso dotacional o comunitario como medida de compensación, que refuerce la estructura de servicios públicos y favorezca la activación del espacio público promoviendo su conexión e integración con la calle.

Código Seguro De Verificación	10jS57Ff/TWaz1KrhOokrA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	26/06/2025 11:55:09	
Observaciones		Página	28/31	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/10jS57Ff%2FTWaz1KrhOokrA%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

PARCELA Nº 22

ÁMBITO Y SITUACIÓN

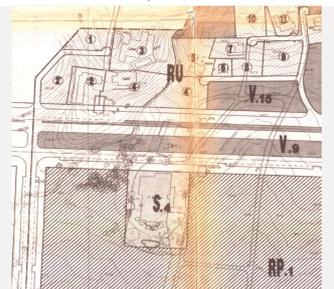
Ubicación: Avenida Editor Ángel Caffarena, 27
 Ref. Catastral: 8156202UF6685N
 Distrito Municipal: 11, Teatinos
 Planeamiento que ordena: PAM-T.7 (97), Plan Parcial T.2 "Torre Atalaya": PPO (PL 74/1989, ESCANEADO); Corrección error (PL 30/1999, 918); CORRECCIÓN ERROR (PL 79/2008, 1651); MODIF. PPO (PL 46/2018, 1956);



Situación en plano catastral



Fotografía aérea



Plano de zonificación del PPO

CONDICIONES DE ORDENACION

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	S./ Plan Aprobado	Aplicación del Decreto- Ley 1/2025, de 24 de febrero
Denominación de parcela	S.4	
Ordenanza de aplicación	Zona de Equipamiento Social/	Zona Residencial Plurifamiliar (MC)
Uso pormenorizado	De interés social, tanto a nivel sector como a nivel ciudad	
Superficie de suelo (m ² s)	2.535,00	
Índice de edificabilidad (m ² t/m ² s)	1,00	2,1154,00
Techo máx. edificable (m ² t)	2.535,00	5.362,76
Altura máx. permitida (nº plantas)	PB+6	PB+6

29/31

CONVENIENCIA Y COMPATIBILIDAD CON LA PLANIFICACION URBANISTICA

Desde el punto de vista del encaje urbano en la manzana, el uso propuesto resulta **compatible** con la estructura edificatoria existente, al integrarse dentro de una manzana cuya vocación predominante es residencial, sin alterar sustancialmente su escala ni su intensidad de uso. Por tanto, desde la perspectiva del planeamiento urbano y de la morfología del tejido residencial existente, se considera adecuada y viable la incorporación del uso de alojamiento temporal dotacional en esta parcela, contribuyendo a una integración coherente con el entorno, a la optimización del suelo urbano consolidado y a la diversificación tipológica de la oferta habitacional. La edificación que se proyecte debería tener las mismas alineaciones y altura que su simétrica en la manzana (al sur).

Código Seguro De Verificación	10jS57Ff/TWAZlKrhOokrA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	26/06/2025 11:55:09	
Observaciones		Página	29/31	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/10jS57Ff%2FTWAZlKrhOokrA%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

PARCELA Nº 23

ÁMBITO Y SITUACIÓN

Ubicación: c/ Píndaro, 20
 Ref. Catastral: 7950602UF6675S
 Distrito Municipal: 11, Teatinos
 Planeamiento que ordena: PA-T.5 (97), Plan Parcial T.5 "El Cónsul" (PL 89/1997, 921/1997)



Situación en plano catastral



Fotografía aérea



Plano de Zonificación del PPO

CONDICIONES DE ORDENACION

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	S./ Plan Aprobado	Aplicación del Decreto- Ley 1/2025, de 24 de febrero
Denominación de parcela	S.3	
Ordenanza de aplicación	Zona de Equipamiento Social/	Zona Residencial Plurifamiliar (MC)
Uso pormenorizado	De interés social, tanto a nivel sector como a nivel ciudad	
Superficie de suelo (m ² s)	1.850,00	
Índice de edificabilidad (m ² t/m ² s)	1,00	2,40
Techo máx. edificable (m ² t)	1.850,00	4440,00
Altura máx. permitida (nº plantas)	PB+3	PB+5

30/31

CONVENIENCIA Y COMPATIBILIDAD CON LA PLANIFICACION URBANISTICA

Parcela de geometría triangular integrada en la estructura de espacios dotacionales definida en el Plan Parcial, formando parte de una unidad mayor calificada para uso deportivo. Su localización y configuración resultan estratégicas para garantizar la continuidad del sistema de equipamientos del sector, bien como ampliación del uso deportivo existente o mediante la incorporación de usos complementarios compatibles. No obstante, se considera que el uso propuesto resultará **compatible** dependiendo de una adecuada implantación volumétrica que asegure la integración funcional y espacial con el sistema dotacional existente. Por ello se recomienda la tramitación de una **Propuesta de Ordenación de Volúmenes** (art. 2.3.13 del PGOU-2011) que permita definir una volumetría coherente con la morfología de la parcela, garantizando la continuidad del corredor dotacional y el equilibrio del modelo urbano previsto en el planeamiento, sin comprometer la posibilidad de consolidar futuros equipamientos estratégicos. Se recomienda, además, incorporar en planta baja locales de uso dotacional o comunitario como medida de compensación, que refuerce la estructura de servicios públicos y favorezca la integración de la planta baja con el espacio público circundante y, en su caso, con el uso deportivo existente, quizá complementando la dotación deportiva existente (gimnasio, cafeterías, vestuarios, etc...)

Código Seguro De Verificación	10jS57Ff/TWAZlKrhOokrA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	26/06/2025 11:55:09
Observaciones		Página	30/31
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/10jS57Ff%2FTWAZlKrhOokrA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



PARCELA Nº 24

ÁMBITO Y SITUACIÓN

Ubicación: c/ Navarro Ledesma, 32
 Ref. Catastral: 9256102UF6695N
 Distrito Municipal: 11, Teatinos
 Planeamiento que ordena: PA-T.2 (83), Estudio de Detalle UA-T.2 "Quinta Alegre":
 Modificación Estudio de Detalle (PL 77/1990, carpeta 482/90 externo)



Situación en plano catastral



Fotografía aérea



Plano Usos, Características y Parcelario ED

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	S./ Plan Aprobado	Aplicación del Decreto- Ley 1/2025, de 24 de febrero
Denominación de parcela	10	
Ordenanza de aplicación	Zona de Equipamiento Social/	Ciudad Jardín (CJ-7)
Uso pormenorizado	De interés social	
Superficie de suelo (m ² s)	1.510,00	
Índice de edificabilidad (m ² t/m ² s)	2,00	2,00
Techo máx. edificable (m ² t)	3.020,00	3.020,00
Altura máx. permitida (nº plantas)	PB+4+A	PB+4+A

31/31

CONVENIENCIA Y COMPATIBILIDAD CON LA PLANIFICACION URBANISTICA

Esta parcela se localiza en el interior de una manzana configurada por dos alineaciones edificatorias paralelas, generando un espacio intersticial que el planeamiento ha reservado para el uso dotacional, destinado previsiblemente a albergar servicios colectivos o espacios comunes de uso público o comunitario de menor altura e impacto volumétrico. El cambio de uso propuesto puede considerarse **compatible** desde el punto de vista funcional, siempre que su implantación no altere el equilibrio espacial interno de la manzana ni comprometa la ventilación, soleamiento, privacidad o calidad ambiental de las viviendas colindantes. En particular, la introducción de un nuevo volumen edificado en este espacio, de altura similar a las edificaciones perimetrales, debe ser cuidadosamente diseñada para no generar efectos de saturación o desequilibrio compositivo en el conjunto edificado. Por tanto, se considera imprescindible definir con precisión la volumetría y su ubicación óptima dentro de la parcela, garantizando su adecuada integración en la manzana y minimizando el impacto sobre el entorno residencial inmediato. En conclusión, el uso planteado puede ser compatible, pero condicionado a una ordenación específica que preserve la coherencia formal y funcional de este ámbito interior de manzana.

Código Seguro De Verificación	10jS57Ff/TWAZlKrhOokrA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	26/06/2025 11:55:09	
Observaciones		Página	31/31	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/10jS57Ff%2FTWAZlKrhOokrA%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			