



Ref: I_ME_Calle Aceituno_PL2026_08.docx

Departamento: Planeamiento y Gestión Urbanística / Servicio de Planificación y Ordenación.
Expediente: PL 2026/08. Modificación de Elementos del PGOU-2011
Interesado: SAMINEL SL
Situación: SUNC-O-BM.2 y parcela comercial en suelo urbano
Ref. Catastral: 7075607UF6577S0001SL entre otras varias
Distrito nº: 8. Churriana.
Asunto: Aprobación del Avance de Modificación del PGOU

Con fecha 28/04/2026 se recibe nueva documentación de Avance (abril 2026) para la Modificación de Elementos del PGOU de Málaga en las parcelas calificadas del SUNC-O-BM.2 en Calle Aceituno (C-1, C-2.1, C-2.2, C-3 y parcela de equipamiento), excluyendo el viario ya ejecutado e incorporando una parcela comercial contigua (identificada en la imagen como C-4) al sureste del ámbito del ED.

1. ANTECEDENTES

En el ámbito SUNC-O-BM.2 "Calle Aceituno" delimitado por el PGOU de Málaga, se aprobó un Estudio de Detalle (en adelante ED) con fecha 3/06/2013 (publicado en el BOP el 16/08/2013) mediante el cual se estableció la ordenación pormenorizada del ámbito siguiendo los criterios incluidos en la ficha del PGOU, mediante el sistema de compensación y una única unidad de ejecución coincidente con el ámbito. Sus principales objetivos fueron ordenar los suelos vacantes, obtener los terrenos necesarios para el vial de servicio de la Avenida Velázquez, implantar una zona verde junto al Camino de la Realenga y definir la ordenación de la parcela comercial, estableciendo su edificabilidad, viario y cesiones urbanísticas, así como la ejecución conjunta de la urbanización con la parcela colindante de suelo urbano consolidado.

Con fecha 26/01/2016 se aprobó definitivamente el Proyecto de Urbanización del sector SUNC-O-BM.2 "Calle Aceituno" (Expte. B2013-1144), que contempla la ampliación de calle Aceituno hasta el límite con el sector "El Olivar", la ejecución del tramo de vial de servicio de la Avenida Velázquez, hasta su conexión con la rampa de la pasarela peatonal que cruza la MA-21, la ampliación de la calzada de un tramo de la Avenida María de Orueta, y quedando pendiente de ejecución a cargo de la parcela comercial colindante, el resto del tramo hasta su conexión con la Avenida María de Orueta.

En cuanto a su ejecución, posteriormente se aprobó definitivamente el Proyecto de Reparcelación del ámbito SUNC-O-BM.2 con fecha 10/10/2023 (publicada en el BOP el 24/11/2023). Las obras de urbanización se encuentran ejecutadas, estando pendiente su recepción municipal, según se recoge en la documentación presentada.

Con fecha 03/02/2026 se presenta en este departamento un Avance para la Modificación de elementos del PGOU-2011 que incluye las parcelas definidas en el SUNC-O-BM.2, donde se excluye la superficie de viario urbanizada, el espacio de zona verde y se incluye la parcela comercial colindante al ámbito del ED. Dicho documento fue informado por este Servicio el 18/03/2026 requiriéndose al promotor la subsanación y ampliación de la documentación presentada, a fin de que el documento de Avance se adecúe al contenido exigido en el artículo 101 del Reglamento de la LISTA.

Con fecha 25/03/2026 se recibe nueva documentación complementaria al Avance que incluye el Documento Ambiental Estratégico, Estudio Acústico y Estudio Impacto en la Salud. Detectándose que no se subsanado todo lo requerido en el informe de este Servicio el 18/03/2026, se traslada verbalmente al promotor para que complete la documentación, presentándose esta el 28/04/2026.

Gerencia Municipal de Urbanismo
Paseo Antonio Machado, 12
29002 Málaga

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

1/5

Código Seguro De Verificación	Pn5MeBNI2c0q8xZgljBoTQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	20/05/2026 14:06:13
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/05/2026 14:04:36
Observaciones		Página	1/5
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Pn5MeBNI2c0q8xZgljBoTQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Con fecha 28/04/2026 se emite informe de la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía de este Departamento.

Con fecha 19/05/2026 se emite informe del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de este Departamento.

Con fecha 18/05/2026 se gira visita al ámbito de la modificación comprobándose que la urbanización prevista en todo el perímetro de las parcelas que conforma una misma manzana, se encuentra recientemente ejecutada.

2. INFORME

1. DOCUMENTACIÓN

El contenido documental del AVANCE presentado el 28/04/2026 se adapta a la codificación de la Orden de 18 de febrero de 2026, por la que se aprueban las Normas Directoras de la documentación electrónica de los instrumentos de ordenación urbanística de Andalucía y también y, en particular, a la Instrucción 2026/01 de esta Gerencia, estableciendo la estructura, codificación y contenidos del documento definidos en la ficha incluida en el Anexo II del mismo, todo ello en coherencia con lo dispuesto para un documento de Avance en el artículo 101 del Reglamento de la LISTA.

2. SUBSANACIONES DE DOCUMENTACION REQUERIDAS

Se requirió en el infomre de este Servicio de 18/03/2026 que la documentación de Avance debía completarse incluyendo:

- Apartado en la memoria con la justificación del interés general de la innovación propuesta.*
Con el contenido de los apartados 10.2 y 10.3 de la memoria, queda subsanada esta cuestion.
- Documentación justificativa para solicitar consultas previas y cribado del trámite previsto en el artículo 13 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud.*
Con el Estudio Impacto en la Salud aportado el 25/03/2026, queda subsanada esta cuestion.
- Documentación ambiental estratégica, o en su caso, podrá aportarse documentación justificativa de la innecesariedad de someter el instrumento a Evaluación Ambiental, que será valorada por el órgano ambiental competente.*
Con el Documento Ambiental Estratégico, Estudio Acústico aportado el 25/03/2026, queda subsanada esta cuestion.
- Justificación de la correcta integración de los usos productivos previstos en el entorno urbano.*
En el contenido del apartado 10.2 de la memoria, queda justificada esta cuestion.
- Justificación de que la nueva ubicación de la parcela de equipamiento público supone una mejora funcional respecto de la ubicación actualmente prevista.*
En el contenido del apartado 10.2 de la memoria, queda justificada esta cuestion.

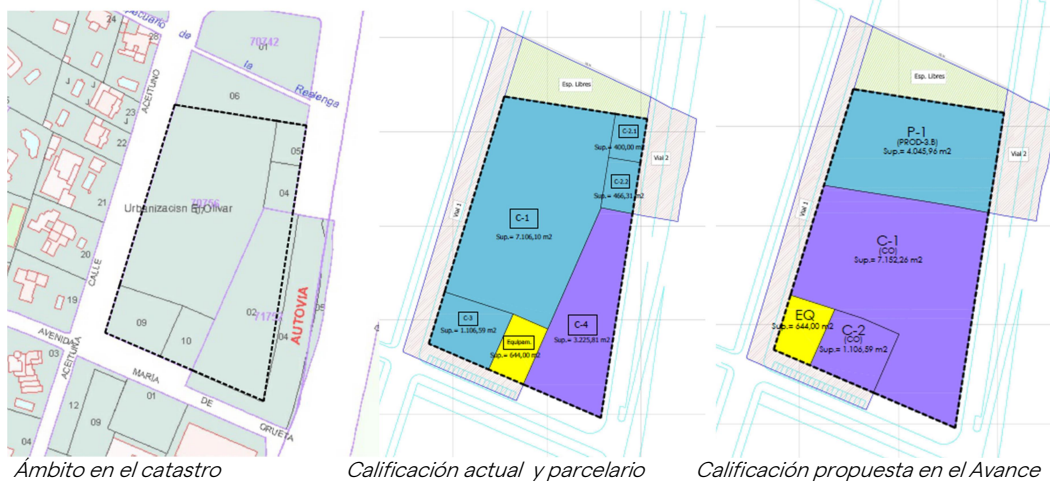
2/5

3. ÁMBITO Y SITUACIÓN ACTUAL DE LOS TERRENOS.

La Modificación de Elementos afecta exclusivamente a las parcelas incluidas en el ámbito SUNC-O-BM.2 del PGOU-2011 de Málaga, excluido el viario y la zona verde ya ejecutado, al que se incorpora una parcela comercial colindante de suelo urbano consolidado. El ámbito de la modificación queda por tanto delimitado por espacios libres y viario público y comprende las parcelas de uso comercial denominadas C-1, C-2.1, C-2.2 y C-3 en el ED vigente), la parcela dotacional y la parcela comercial exterior al ED. La propuesta mantiene la edificabilidad vigente de 1 m²t/m²s establecida por el planeamiento en estas parcelas.

Código Seguro De Verificación	Pn5MeBNI2c0q8xZgljBoTQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	20/05/2026 14:06:13
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/05/2026 14:04:36
Observaciones		Página	2/5
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Pn5MeBNI2c0q8xZgljBoTQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





4. OBJETO

El objeto de la actuación consiste en la innovación del PGOU con el fin de adaptar la ordenación de la calificación urbanística vigente a las nuevas necesidades funcionales, y en particular pretende:

- Calificar parte de las parcelas C-1, C-2.1 y C-2.2 como uso Productivo, concretamente Productivo 3.b, permitiendo la compatibilidad entre usos comerciales e industriales vinculados a actividades de venta, mantenimiento y reparación de vehículos.
- Intercambiar la localización de la parcela C-3 y la parcela destinada a equipamiento público.
- Mantener el carácter comercial predominante del ámbito.

3/5

El Avance presenta diversas alternativas de ordenación y selecciona como más idónea la Alternativa 2, al considerar que permite compatibilizar los usos comerciales existentes con actividades productivas vinculadas al sector de automoción.

5. MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA

5.1 Normativa urbanística general:

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante RGLISTA).

5.2 Normativa urbanística municipal:

- Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU-2011) de Málaga.

La innovación planteada se encuadra en lo dispuesto en el artículo 86 de la LISTA y el artículo 118 de su Reglamento, que regulan la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística mediante revisión o modificación. En el presente caso se propone una Modificación del PGOU, al tratarse de una alteración de la ordenación urbanística vigente que no implica modificación de la urbanización existente ni la delimitación de una nueva actuación de transformación urbanística, ni incrementa el techo edificable.

6. DETERMINACIONES DEL PGOU VIGENTE

De acuerdo con el ED aprobado y planeamiento general vigente:

- Las parcelas del ámbito cuentan mayoritariamente con calificación de uso comercial (ordenanza CO).

Código Seguro De Verificación	Pn5MeBNI2c0q8xZgljBoTQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	20/05/2026 14:06:13
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/05/2026 14:04:36
Observaciones		Página	3/5
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Pn5MeBNI2c0q8xZgljBoTQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- Existe una parcela destinada a equipamiento público SIPS.
- La edificabilidad asignada es de 1 m²t/m²s.
- La ordenación pormenorizada del ámbito se encuentra establecida por el ED aprobado, actualmente vigente. Singularmente, se establece retranqueo de las edificaciones incluidas en el ámbito del ED de 5 m.

7. AFECCIONES SECTORIALES

Este apartado ha sido suficientemente analizado en el infome del Servicio de Urbanizacion en Infraestructura, no teniendo nada mas que aportar.

8. VALORACIÓN DE LA PROPUESTA PRESENTADA

- Desde el punto de vista urbanístico, la propuesta de Modificación se configura como una adaptación exclusiva de la ordenación pormenorizada vigente, sin necesidad de modificar la urbanización, con la finalidad de permitir la implantación de determinadas actividades económicas vinculadas al sector de automoción que con la calificación actual no se permite. .
- La modificación no supone incremento del aprovechamiento urbanístico ni merma de las dotaciones públicas previstas. La zona verde se mantiene y el equipamiento se reubica, en una posición más accesible y visible.
- Por tanto, la propuesta no altera la estructura general del planeamiento, ni el sistema viario ni las dotaciones públicas del sector, limitándose a una reordenación funcional de usos y parcelas y una apreciación particular de los usos permitidos.
- En cuanto a la ordenación particular de las parcelas se deberá mantener el retranqueo de 5 metros de las edificaciones respecto del lindero público de todas las edificaciones. A lindero privado se permitirá adosamiento.
- El documento de Modificación del PGOU que se presente para aprobación inicial, concretará:
 - Condiciones específicas de la ordenanza de edificación y usos.
 - Condiciones específicas de fachada al espacio verde
 - Condiciones de adosamiento de edificaciones y de separación a lindero público.
 - Condiciones de ejecución de los aparcamientos obligatorios en el interior de las parcelas.
 - Condiciones específicas de adaptación de las nuevas condiciones edificatorias, si fuese necesario.
 - Condiciones de gestión, si fuese necesario.

4/5

9. OTROS INFORMES EMITIDOS EN ESTE DEPARTAMENTO

9.1 De la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía

El informe de Topografía emitido el 28/04/2026 concluye que la base topográfica utilizada no resulta adecuada, al haberse empleado la misma cartografía utilizada en el ED aprobado en 2013, sin incorporar un levantamiento topográfico actualizado, pese a encontrarse actualmente urbanizado. No obstante, debe tenerse en cuenta que el documento presentado tiene la consideración de Avance de planeamiento urbanístico, constituyendo un documento preliminar formulado esencialmente a los efectos de la tramitación ambiental y de evaluación de impacto en la salud. En consecuencia, este Servicio considera que las consideraciones y requerimientos reflejados en el informe emitido por el Servicio de Topografía puede ser subsanada en el documento que haya de someterse a aprobación inicial de la Modificación del PGOU.

9.2 Del Servicio de urbanización e Infraestructuras

El informe de este Servicio emitido el 19/05/2026 requiere la necesidad de completar el documento incorporando un análisis más amplio de las afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, especialmente las derivadas de las infraestructuras viarias estatales y del impacto sobre la movilidad, tráfico y accesos, además de hacerse eco de la actualización de la base topográfica mencionada en

Código Seguro De Verificación	Pn5MeBNI2c0q8xZgljBoTQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	20/05/2026 14:06:13
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/05/2026 14:04:36
Observaciones		Página	4/5
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Pn5MeBNI2c0q8xZgljBoTQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



el apartado anterior. Teniendo en cuenta que el Avance se formula fundamentalmente a los efectos de servir de borrador para sustanciar el correspondiente trámite ambiental, este Servicio considera que las cuestiones señaladas en el informe del Servicio de Urbanización e Infraestructuras podrán ser adecuadamente desarrolladas y justificadas en la futura tramitación de la Modificación del PGOU, una vez resuelto el procedimiento ambiental correspondiente.

10. CONCLUSIONES

- Respecto a la oportunidad de la actuación: Desde el punto de vista urbanístico, la propuesta de adaptación de la ordenación pormenorizada fundamentada en la reordenación de la calificación del suelo y de la modificación puntual de la ordenanza de aplicación para determinadas parcelas) se considera viable permitiendo con ello (objeto) la implantación de actividades productivas compatibles con el carácter comercial ya implantado en su entorno, sin que ello suponga alteración del modelo territorial previsto en el PGOU.

- Respecto a la documentación aportada, y teniendo en cuenta que la modificación propuesta no altera la urbanización ejecutada en el entorno ni la superficie de las parcelas incluidas en el ámbito, puede concluirse que el contenido del Avance resulta suficiente para valorar la idoneidad de la propuesta a los efectos propios del trámite ambiental, finalidad que sustancia la presentación del citado borrador de planeamiento.

No obstante, para la futura aprobación inicial de la documentación de Modificación del PGOU, la documentación gráfica deberá adecuarse a las exigencias señaladas en el informe emitido por la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía, incorporando una base cartográfica actualizada, ajustada a la realidad física existente y definiendo un ámbito de análisis cartográfico más amplio que permita valorar adecuadamente la integración y alcance de los cambios propuestos.

Asimismo, la documentación deberá completarse y justificar las cuestiones señaladas en el informe del Servicio de Urbanización e Infraestructuras que son de su competencia,

5/5

PROPUESTA

A la vista de lo anterior se propone la aprobación del Avance para la Modificación de Elementos del PGOU de Málaga en las parcelas calificadas de comercial en el ámbito del SUNC-O-BM.2 "Calle Aceituno", excluido el viario y zona verde ejecutadas, e incorporada la parcela comercial colindante que conforma la manzana. La documentación que se propone para la aprobación es la aportada el 28/04/2026.

Dar traslado del presente informe al promotor, junto con el resto de informes emitidos en este departamento, para su conocimiento y efectos oportunos.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica.

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

El Jefe del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Fdo.: Alberto Ruiz Carmena

Código Seguro De Verificación	Pn5MeBNI2c0q8xZgljBoTQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	20/05/2026 14:06:13
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	20/05/2026 14:04:36
Observaciones		Página	5/5
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Pn5MeBNI2c0q8xZgljBoTQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

