

OBSERVACIONES A LA CONSULTA PÚBLICA

EXPEDIENTE PL 8/2026

Modificación de Elementos del PGOU de Málaga en el SUNC-O-BM.2 «Calle Aceituno»

AL AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA - GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

D. Pedro Javier Muñoz Gonzalez, mayor de edad, con DNI 44.581.758-F actuando en mi nombre y representación, actuando como vecino y residente de la Urbanización el Olivar con domicilio en Calle Diputado Ignacio Huelin 11 (29140) Málaga, comparece en el trámite de consulta pública del documento de Avance relativo a la Modificación de Elementos del PGOU de Málaga en las parcelas calificadas de comercial del SUNC-O-BM.2 «Calle Aceituno», expediente PL 8/2026, y

EXPONE

Que, dentro del plazo habilitado para participación pública y tras analizar la documentación sometida a consulta, formula las siguientes **OBSERVACIONES Y PROPUESTAS**, solicitando que sean valoradas en la elaboración del instrumento y con carácter previo a cualquier aprobación inicial.

PRIMERA. Falta de justificación suficiente del interés general de la innovación propuesta

El artículo 86.1 de la LISTA exige que toda nueva ordenación resultante de una innovación urbanística se fundamente en la mejora del bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística. El artículo 119.a del Reglamento General de la LISTA reproduce expresamente esta exigencia.

El propio expediente reconoce expresamente que este es un requisito sustancial de la modificación.

Sin embargo, la justificación ofrecida se apoya fundamentalmente en permitir nuevas actividades económicas vinculadas al sector de la automoción, generar actividad económica y empleo y proporcionar mayor flexibilidad funcional a las parcelas.

No se acredita suficientemente por qué dicha solución produce una mejora del bienestar de la población afectada respecto de la ordenación comercial actualmente vigente.

La viabilidad o conveniencia económica de una determinada implantación empresarial no es por sí sola equivalente al interés general urbanístico que exige la LISTA.

Debe efectuarse una comparación real entre:

- las ventajas para la población de mantener una zona comercial diversificada junto a un importante tejido residencial;
- y las ventajas e impactos de introducir una gran pieza de uso Productivo PROD-3.b.

La actual ordenación comercial constituye una alternativa plenamente viable. El propio Documento Ambiental Estratégico reconoce que la Alternativa 0 mantendría las parcelas comerciales conforme al PGOU vigente sin modificar sustancialmente la estructura ni funcionalidad del ámbito. Su principal desventaja se identifica

precisamente con la menor flexibilidad para implantar determinadas actividades económicas.

Por tanto, no puede darse por demostrado que la alternativa más favorable al interés privado de implantación sea igualmente la más favorable al interés general.

SEGUNDA. Necesidad de preservar el carácter comercial y de servicios de proximidad de este frente urbano

El PGOU vigente calificó este ámbito para uso comercial. El propio acuerdo municipal reconoce que SUNC-O-BM.2 se encuentra ordenado con **uso comercial**.

La Urbanización El Olivar constituye un tejido residencial consolidado desde hace décadas que presenta una histórica escasez de comercios y servicios de proximidad.

La ordenación actualmente vigente ofrece la oportunidad de completar ese tejido mediante establecimientos comerciales y de servicios destinados también a la población residente: alimentación, restauración, servicios personales, pequeño comercio y otras actividades compatibles con la vida cotidiana del barrio.

Antes de las últimas actuaciones de urbanización existieron en ese entorno establecimientos de uso cotidiano, entre ellos una cafetería-restaurant y un estanco, constituyendo precisamente el tipo de actividad que la población residente considera necesaria para completar el barrio.

La transformación parcial de este frente desde una estructura de parcelas comerciales hacia una gran pieza productiva supone una pérdida de oportunidad para completar urbanísticamente un tejido residencial consolidado mediante comercio y servicios próximos.

No existe oposición vecinal al desarrollo de las parcelas. Al contrario: se solicita su desarrollo conforme a su vocación comercial, diversificada y compatible con la zona residencial.

Esta posición resulta, además, coherente con los propios criterios de regeneración urbana seguidos históricamente por el planeamiento de Málaga. La Memoria Propositiva del PGOU contempla expresamente la reconversión de enclaves industriales que, como consecuencia del crecimiento de la ciudad, han quedado integrados o rodeados por tejidos residenciales, promoviendo su transformación hacia usos residenciales, comerciales, terciarios, dotacionales y espacios libres. Esta estrategia se ha aplicado a ámbitos como San Rafael, Los Guindos, La Princesa, Nereo o Veracruz Oeste. Resulta por ello difícilmente coherente con ese mismo modelo urbano que, en el presente caso, se siga el proceso inverso: transformar suelo actualmente calificado como comercial, situado junto a una urbanización residencial consolidada desde hace décadas, para introducir por primera vez una calificación Productiva PROD-3.b que permite usos industriales y logísticos. Si el criterio general de la ciudad ha sido separar o reconvertir aquellos usos productivos que han quedado absorbidos por el crecimiento residencial, deberá justificarse especialmente qué razón de interés general aconseja introducir ahora tales usos junto a El Olivar, cuando el suelo dispone ya de una calificación comercial plenamente compatible con el carácter residencial del entorno.

No se trata, por tanto, de decidir entre mantener unos terrenos vacantes o posibilitar su desarrollo, sino entre desarrollarlos conforme al uso comercial ya previsto por el PGOU, compatible y complementario con el tejido residencial, o introducir

deliberadamente nuevos usos productivos en un lugar donde estos no existen actualmente y donde la propia evolución del modelo urbano de Málaga aconsejaría, en principio, la dirección contraria.

TERCERA. La modificación no se limita a permitir un concesionario: PROD-3.b atribuye un régimen productivo considerablemente más amplio

La documentación presenta reiteradamente la innovación como necesaria para posibilitar actividades de venta, mantenimiento y reparación de vehículos.

Sin embargo, la propuesta crea una parcela P-1 de 4.045,96 m², calificada como PROD-3.b.

La ordenanza PROD-3.b del PGOU admite como usos pormenorizados la coexistencia de usos industriales, logísticos y empresariales.

Por ello, debe valorarse la innovación atendiendo a los usos urbanísticamente habilitados, y no únicamente al establecimiento empresarial que circunstancialmente parece motivar la modificación.

El planeamiento tiene vocación de permanencia. El eventual cambio de propietario, titular del derecho de superficie u operador económico no extinguiría la calificación PROD-3.b.

Una actividad logística de almacenamiento y distribución, permitidas dentro del uso PROD-3.b, por ejemplo, podría generar un régimen de entradas y salidas, carga y descarga, vehículos comerciales y funcionamiento radicalmente diferente del correspondiente a parcelas comerciales de proximidad. Ya hemos visto como el Ayto de Málaga permite usos diametralmente opuestos al sentido común, alegando que la ordenanza los define compatibles, como ha sido el caso del CIMI de Málaga.

Se solicita, con carácter principal, el mantenimiento de la actual calificación comercial.

CUARTA. La modificación no ha evaluado adecuadamente sus efectos acumulativos sobre movilidad y accesibilidad de El Olivar

Esta cuestión posee especial importancia porque el problema de movilidad no nace con esta modificación.

Históricamente El Olivar disponía de dos puntos de acceso/salida a la N-340. Como consecuencia de la configuración finalmente ejecutada en el entorno, uno de ellos ha desaparecido, concentrándose actualmente los movimientos de entrada y salida de una urbanización de más de 200 familias en un único punto.

A esta situación ya desfavorable pretende añadirse ahora el tráfico generado por clientes, trabajadores, proveedores, operaciones de carga y descarga, etc.

La documentación ambiental reconoce que el desarrollo de la actividad comportará incremento de la frecuentación y movimiento de vehículos, con efectos asociados sobre ruido y otros factores ambientales.

Más significativamente, el propio Servicio municipal de Urbanización e Infraestructuras ha exigido que la documentación se complete mediante un análisis más amplio de movilidad, tráfico, accesos e infraestructuras viarias estatales.

Por ello resulta prematuro afirmar que la innovación no genera afecciones significativas sobre movilidad cuando el propio Ayuntamiento reconoce que esta materia necesita todavía un análisis específico.

Dicho estudio deberá analizar la situación acumulativa, comparando como mínimo:

situación originaria: dos accesos + parcelas comerciales;

situación actual: un único acceso + tráfico residencial existente;

situación propuesta: un único acceso + tráfico residencial + actividad comercial + actividad productiva/automoción + potenciales usos industriales/logísticos.

Deberá incorporarse igualmente la existencia de un centro educativo de primaria y secundaria dentro de la urbanización y la concentración de tráfico que se produce durante sus horarios de entrada y salida.

QUINTA. Grave situación de seguridad vial en el único acceso/salida actualmente disponible

La concentración de toda la movilidad de El Olivar en un único acceso resulta particularmente preocupante debido a las condiciones físicas de la intersección.

La salida presenta:

- incorporación aproximadamente a 90 grados;
- reducida visibilidad;
- ausencia de carril específico de aceleración/incorporación;
- dos señales de STOP situadas a menos de 15 metros la una de la otra;
- y una isleta cuya señalización vertical evidencia reiterados impactos de vehículos.

En concreto, la isleta disponía originalmente de dos señales verticales. En la actualidad permanece visible la base cortada de una de ellas, desaparecida como consecuencia de impactos de vehículos, mientras que la segunda señal se encuentra doblada por impacto de vehículo.



Esta circunstancia constituye un indicio físico especialmente relevante de siniestralidad en el punto.

No parece razonable incrementar el tráfico potencialmente asociado a la modificación sin analizar previamente las condiciones de seguridad del único acceso existente.

Se solicita un estudio específico de seguridad vial, que incluya geometría, visibilidad, señalización, velocidades, intensidad circulatoria, accidentes registrados, capacidad de la intersección y soluciones alternativas.

SEXTA. Solicitud expresa de estudio y reapertura del segundo acceso de la Urbanización El Olivar

Somos conscientes de que la reapertura del segundo acceso no constituye estrictamente una modificación de la calificación urbanística de P-1 y de las restantes parcelas objeto del expediente.

Sin embargo, la cuestión se encuentra material y funcionalmente vinculada al análisis de movilidad que necesariamente debe realizarse como consecuencia de esta innovación.

Además, el Proyecto de Urbanización del SUNC-O-BM.2 aprobado definitivamente el 26 de enero de 2016 contemplaba actuaciones viarias expresamente vinculadas a la relación con El Olivar: prolongación de Calle Aceituno hasta el límite del sector El Olivar, vial de servicio de Avenida de Velázquez y cierre de acceso de Avenida María de Orueta a N-340.

Por ello se solicita que, simultáneamente a la tramitación de este expediente

- a) se estudien las razones técnicas y administrativas que dieron lugar al cierre o desaparición del segundo acceso de El Olivar, el de Avenida María de Orueta a N-340;
- b) se analice técnicamente su reapertura/restablecimiento;
- c) se incorpore dicha alternativa al estudio de movilidad exigido por los propios servicios municipales;
- d) se dé traslado de esta petición al Área de Movilidad y a los restantes servicios municipales competentes;
- e) y, si técnicamente resulta viable, se proceda a su restitución, recuperando una distribución más equilibrada de los movimientos de entrada y salida de la urbanización.

La reapertura no se solicita como compensación por la modificación urbanística, sino como solución a un problema de movilidad y seguridad actualmente existente que la nueva ordenación podría agravar notablemente.

Este matiz nos parece jurídicamente importante.

SÉPTIMA. La nueva ubicación de la parcela dotacional no aparece acreditada como funcionalmente mejor

La documentación sostiene que el traslado del equipamiento supone una mejora por situarlo en una posición de mayor accesibilidad y visibilidad.

Sin embargo, la afirmación de que una ubicación es «mejor» requiere una comparación objetiva entre ambas alternativas atendiendo, entre otros, a:

- Finalidad específica;
- relación con la población a la que sirve;
- exposición a tráfico y ruido;
- frente a espacio público;
- posibilidades reales de construcción;
- y funcionalidad para los usos dotacionales previsibles.

La Administración dio por subsanada esta cuestión mediante una referencia a la memoria del promotor, pero no consta en los documentos analizados una comparación técnica suficientemente desarrollada que permita objetivar esa superioridad funcional.

Se solicita que la modificación no utilice la supuesta mejora del equipamiento como elemento de justificación del interés general mientras dicha mejora no sea objetivamente demostrada.

OCTAVA. Topografía, aportes de tierras y determinación de las rasantes de referencia de las futuras edificaciones

El propio informe municipal de Topografía considera inadecuada la base topográfica utilizada, puesto que reproduce la cartografía empleada para el Estudio de Detalle de 2013 sin levantamiento actualizado.

Los residentes han podido observar durante la ejecución de las obras la aportación desde el exterior de cantidades relevantes de tierras que han modificado la cota física de determinados terrenos.

Por ello, la exigencia municipal de realizar un levantamiento topográfico actualizado debe completarse con una cautela esencial:

La topografía actual no puede convertirse automáticamente en la referencia urbanística para determinar la cota cero y la altura de las futuras edificaciones al contener rellenos o aportes de tierras que han elevado artificialmente las parcelas respecto de las rasantes aprobadas.

Debe elaborarse una comparación entre la topografía del Estudio de Detalle de 2013 y levantamiento topográfico actual.

Solo de ese modo podrá comprobarse que los movimientos de tierra no producen indirectamente una elevación efectiva de las futuras edificaciones frente a las viviendas colindantes.

Esta cuestión deberá analizarse igualmente desde las perspectivas de integración paisajística, soleamiento, iluminación natural, privacidad y relación volumétrica con el tejido residencial existente.

NOVENA. Necesidad de garantizar dentro de las parcelas todo el aparcamiento y operaciones generadas por las actividades

El propio Ayuntamiento establece que el documento que alcance la aprobación inicial deberá concretar las condiciones de ejecución de los aparcamientos obligatorios en el interior de las parcelas.

La experiencia de la urbanización aconseja que esta exigencia no se limite a una mera ratio reglamentaria.

Las nuevas actividades deberán disponer dentro de sus propios terrenos de capacidad suficiente para vehículos de trabajadores, clientes, proveedores, carga y descarga, etc.

No debe permitirse que una actividad privada externalice sobre las calles residenciales colindantes sus necesidades ordinarias de aparcamiento o funcionamiento.

DÉCIMA. Falta de adecuada integración con el tejido residencial y diferencia de escala urbana

Las parcelas objeto de la modificación se sitúan inmediatamente junto a un tejido residencial consolidado de muy baja densidad, calificado como UAS-5 por el PGOU de Málaga, cuya edificabilidad neta máxima es de 0,20 m²t/m²s. Frente a ello, las parcelas objeto de la innovación disponen de una edificabilidad de 1,00 m²t/m²s, esto es, una intensidad edificatoria cinco veces superior. Si bien la presente innovación no incrementa por sí misma dicha edificabilidad, la introducción de usos productivos sobre parcelas con una intensidad edificatoria tan superior a la del tejido residencial inmediatamente colindante exige una justificación especialmente rigurosa de su integración volumétrica, paisajística, acústica y funcional

UNDÉCIMA. Insuficiencia del análisis ambiental respecto del cambio efectivo de actividad

La alternativa vigente no supone ausencia de desarrollo: permite el desarrollo comercial de las parcelas.

La comparación ambiental adecuada no consiste, por tanto, en enfrentar una parcela vacía con una parcela edificada, sino en comparar desarrollo comercial conforme al PGOU vigente, frente a desarrollo comercial-productivo PROD-3.b.

El propio Documento Ambiental reconoce efectos derivados del incremento del tránsito y de actividades productivas, incluidos ruido, generación de residuos y potencial existencia de residuos tóxicos o peligrosos.

Deberá garantizarse que la evaluación ambiental estratégica simplificada valore realmente esa diferencia y no base su conclusión en la simple circunstancia de que los terrenos estén ya urbanizados.

DUODÉCIMA. Estado de la zona verde y recepción de las obras de urbanización

La zona verde ejecutada presenta actualmente, según se observa sobre el terreno, graves deficiencias funcionales:

- escasa plantación;
- falta de consolidación vegetal;
- arrastre de tierras y barro hacia la calzada en episodios de lluvia;
- y dudas respecto de su mantenimiento futuro.

Dado que el propio expediente reconoce que la urbanización permanece pendiente de recepción municipal, se solicita que antes de producirse dicha recepción se compruebe la correcta ejecución, estabilidad, drenaje, plantación y condiciones de conservación de la zona verde.

Esta cuestión se formula como observación complementaria respecto del estado de la urbanización y no como motivo autónomo de oposición al cambio de uso.

DECIMOTERCERA. Aislamiento del núcleo residencial, deficiencias de movilidad peatonal y transporte público y necesidad de preservar suelo destinado a comercio y servicios de proximidad

La valoración de la modificación propuesta no puede realizarse atendiendo exclusivamente a las parcelas objeto de cambio de calificación, sino que debe considerar las características y necesidades reales del tejido residencial al que dichas parcelas se encuentran inmediatamente vinculadas.

La Urbanización El Olivar constituye un núcleo predominantemente residencial que presenta importantes limitaciones de conexión e integración con el resto del Distrito de Churriana. A ello se une la insuficiencia de las condiciones de movilidad peatonal, existiendo recorridos en el entorno que carecen de aceras o de itinerarios peatonales adecuados, lo que incrementa la dependencia del vehículo privado para los desplazamientos cotidianos.

Debe valorarse igualmente la accesibilidad efectiva mediante transporte público y, en particular, si la oferta existente permite una conexión razonable de los residentes con el núcleo de Churriana y con los principales servicios y equipamientos del Distrito.

Esta situación adquiere especial relevancia porque El Olivar carece actualmente de una oferta comercial de proximidad suficiente dentro del propio núcleo residencial. Los residentes dependen, por tanto, en gran medida del desplazamiento en vehículo privado incluso para atender necesidades ordinarias de compra y servicios.

En este contexto, la calificación comercial actualmente vigente en las parcelas del SUNC-O-BM.2 no constituye una mera posibilidad abstracta de desarrollo urbanístico, sino una oportunidad para corregir parcialmente esas carencias mediante la implantación futura de establecimientos de alimentación, restauración, pequeño comercio y otros servicios de proximidad.

La sustitución parcial de esa calificación por un uso Productivo PROD-3.b debe analizarse, por ello, no solamente desde la perspectiva de la viabilidad de la actividad empresarial que actualmente motiva la modificación, sino también desde la perspectiva de la **pérdida de oportunidad que supone para un núcleo residencial deficitario en comercio, servicios, conectividad peatonal y alternativas al vehículo privado.**

Resultaría contradictorio fomentar una mayor generación potencial de desplazamientos vinculados a actividades productivas, logísticas o de automoción sin analizar simultáneamente las carencias estructurales de movilidad de la población residente y sin valorar si el mantenimiento del uso comercial actualmente previsto contribuiría de manera más adecuada a reducir desplazamientos motorizados y satisfacer necesidades cotidianas dentro del propio entorno residencial.

Por ello, se solicita que, con carácter previo a cualquier aprobación inicial, se analicen específicamente:

- a) la dotación real de comercio y servicios de proximidad existente en El Olivar;

b) las condiciones de conexión peatonal de la urbanización con su entorno, identificando los tramos que carezcan de aceras o itinerarios peatonales seguros y accesibles;

c) la cobertura y frecuencia efectiva del transporte público y la conexión de El Olivar con el núcleo de Churriana y con los principales servicios del Distrito;

d) el grado de dependencia actual del vehículo privado de la población residente;

e) y la contribución que podría realizar el mantenimiento de la calificación comercial vigente a la creación de un entorno residencial más próximo, accesible y funciona

SOLICITA

Por todo lo anterior, se solicita al Ayuntamiento de Málaga:

Primero. Que tenga por formuladas estas observaciones y las incorpore al expediente PL 8/2026.

Segundo. Que se reconsidere la selección de la alternativa propuesta y se mantenga la calificación comercial actualmente vigente, preservando una estructura comercial diversificada y compatible con el tejido residencial de El Olivar.

Tercero. Que no se considere suficientemente acreditado el interés general exigido por el artículo 86.1 LISTA y el artículo 119.aRGLISTA mientras no exista una comparación objetiva entre los beneficios para la población de la ordenación comercial vigente y los de la nueva ordenación PROD-3.b.

Cuarto. Que antes de cualquier aprobación inicial se realice un estudio integral de movilidad y seguridad vial, incluyendo El Olivar, el centro educativo, las horas punta, la nueva actividad prevista y la totalidad de los accesos.

Quinto. Que dentro de dicho estudio se analice expresamente la reapertura del segundo acceso de la Urbanización El Olivar y se remita esta petición a los servicios municipales competentes para su estudio y ejecución.

Sexto. Que se realice un estudio específico de la intersección que constituye actualmente la única salida de El Olivar, incluyendo su geometría, visibilidad, señalización y accidentabilidad, teniendo particularmente en cuenta las tres señales originalmente existentes en la isleta, de las cuales actualmente dos han desaparecido por impactos y una permanece doblada.

Séptimo. Que se contrasten las rasantes y topografía actuales con las aprobadas en el Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización, evitando que aportes artificiales de tierras puedan incrementar la altura efectiva de las futuras edificaciones respecto de las viviendas.

Octavo. Que todas las necesidades de estacionamiento, carga y descarga, espera, etc. Generadas por las actividades se resuelvan íntegramente dentro de las parcelas privadas.

Noveno. Que se justifique objetiva y comparativamente la supuesta mejora funcional derivada de la reubicación de la parcela dotacional.

Décimo. Que antes de recepcionar las obras de urbanización se inspeccione y, en su caso, subsane la zona verde y las restantes deficiencias de urbanización existentes.

En Málaga, a 22 de septiembre de 2026

Atentamente,

Pedro Javier Muñoz Gonzalez

DNI: 44581758F

MUÑOZ
GONZALEZ
PEDRO JAVIER
- 44581758F

Firmado digitalmente
por MUÑOZ
GONZALEZ PEDRO
JAVIER - 44581758F
Fecha: 2026.09.22
14:11:52 +02'00'