



Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística

Ref.: I-ME PGOU (EO) Av Juan Sebastián Elcano 171-175_AI(8)_PL12-2022

Expediente: Innovación – Modificación PGOU PL12-2022
Interesado: DEPRAC INVESTMENTS 2006 S.L.
Representante: Marta Martínez García
Situación: Av. Juan Sebastián Elcano nº 171-175
Ref. Catastrales: 8351109UF7685S0001QY
 8351138UF7685S0001BY
 8351107UF7685S0001YY
 8351108UF7685S0001GY
Junta Mpal. Distrito: nº 2 Este
Asunto: Aprobación Inicial

INFORME

1. OBJETO

Actualmente se encuentra en tramitación la Modificación del PGOU vigente que tiene por objeto promover el **cambio de calificación** de las parcelas sitas en **Av. Juan Sebastián Elcano nº 171-175 de Residencial, con ordenanza CJ-2, a Comercial, mediante un Estudio de Ordenación (EO)** por tratarse de una **Actuación de Transformación Urbanística de Mejora Urbana** en cumplimiento de los **artículos 27º y 69º** de la *Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía*, (en adelante LISTA).

1



UBICACIÓN DE LA PARCELA SOBRE FOTO AÉREA

La Modificación supone una Actuación de Mejora Urbana pues propone, además del cambio de calificación, un **aumento de la edificabilidad y del aprovechamiento previstos para el ámbito**, al pasar de la calificación de **Residencial con CJ-2**, es decir de una edificabilidad máxima permitida de 0.83 m²t/m²s, a calificación de **Comercial**, con una edificabilidad máxima permitida de 1 m²t/m², al objeto de poder implantar un supermercado.

Código Seguro De Verificación	9KPMr2qn61qCFrArIxxTNw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	24/04/2024 13:01:32
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	24/04/2024 12:40:43
Observaciones		Página	1/18
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9KPMr2qn61qCFrArIxxTNw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística

Se considera que existe aumento de aprovechamiento en base al informe del Servicio de Valoraciones del Departamento de Actuaciones Urbanísticas de esta Gerencia de Urbanismo de fecha 29/07/2022, según el cual, "los valores de repercusión de suelo del uso residencial y del uso comercial obtenidos a la fecha del presente informe se encuentran en un rango de valores equivalentes". Así, con un aumento de edificabilidad, se dará un aumento de aprovechamiento.

Como se ha expuesto dicha modificación se debe realizar a través de un Estudio de Ordenación por ser el instrumento de ordenación detallada que según el artículo 69º de la LISTA debe desarrollar las **Actuaciones de Mejora Urbana**.

Tras realizar los trámites oportunos y recabar la información necesaria para redactar el documento de AI, así como aclarar algunos aspectos que se detallan en el presente informe, se aporta el **16 de abril de 2024** nueva documentación para someterse a Aprobación Inicial, que es la que se informa a continuación.

2. ANÁLISIS

2.1. ÁMBITO. SITUACION ACTUAL Y DETERMINACIONES PGOU VIGENTE

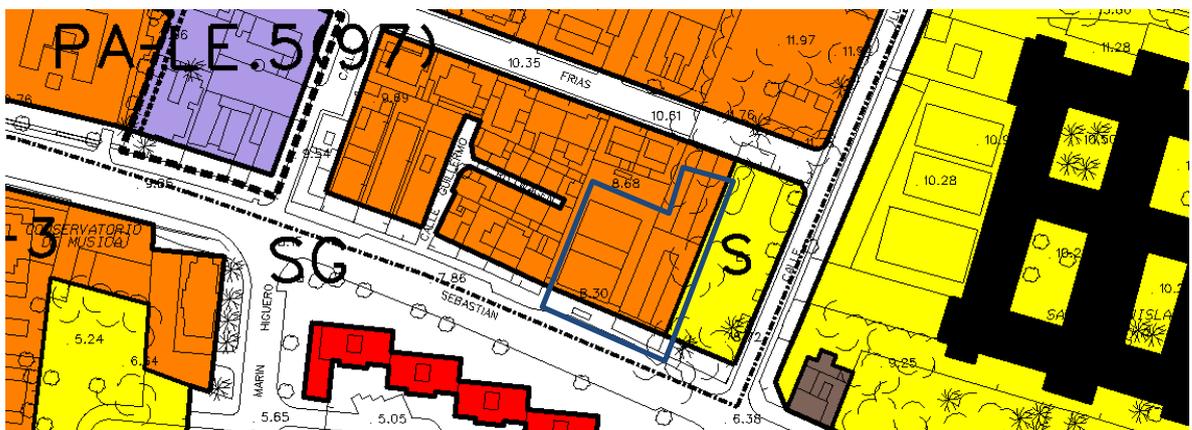
El ámbito del presente Estudio de Ordenación está conformado por las siguientes parcelas:



- Parcela 1 - 8351109UF7685S0001QY
- Parcela 2 - 8351138UF7685S0001BY
- Parcela 3 - 8351107UF7685S0001YY
- Parcela 4 - 8351108UF7685S0001GY

La parcela objeto del ámbito de actuación neta tiene una superficie de **1.542,22 m²** tras el informe municipal del Negociado de Cartografía y Topografía que ajusta las alineaciones del PGOU en atención a la realidad existente.

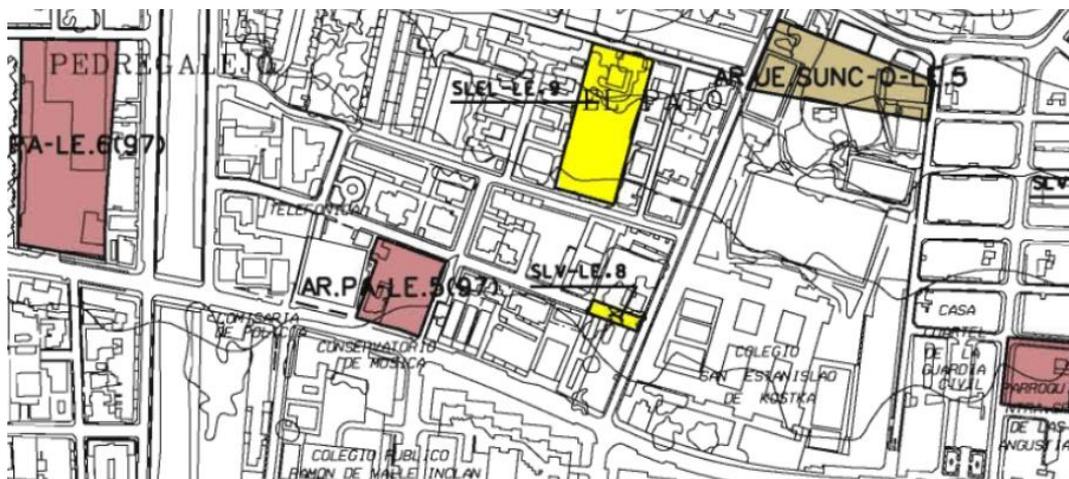
Fragmento del Plano del Catastro



Plano P.2.1. de Calificación, Usos y Sistemas del PGOU Vigente.

Código Seguro De Verificación	9KPMr2qn61qCFrArIxxTNw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	24/04/2024 13:01:32
Observaciones	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	24/04/2024 12:40:43
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9KPMr2qn61qCFrArIxxTNw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Plano P.2.3. de Gestión. Áreas de Reparto en Suelo Urbano del PGOU Vigente.

El PGOU califica las parcelas actualmente como Residencial con ordenanza CJ-2.

Indicar a su vez que el ámbito limita por el norte con el **SLV-8** que ya fue objeto de Expropiación (ver punto 3.2-E) del presente informe).

2.2. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS

Los trámites llevados a cabo en relación a este expediente son de modo resumido los siguientes:

- ✓ Se inicia este expediente con la solicitud presentada por Marta Martínez García en representación de DEPRAC Investments 2006 S.L con fecha **22/03/2022** y nº 230454-22 del Registro General de esta GMU, adjuntando **Documento Ambiental Estratégico** para proceder al trámite de **Evaluación Ambiental Estratégica del EO para la Actuación de Mejora Urbana del PGOU de Málaga** sobre las parcelas sitas en la **Avenida Juan Sebastián Elcano nº 171-175**. A la instancia se le adjunta también el **Borrador del Estudio de Ordenación** para su valoración en el contexto del trámite medioambiental del PGOU que se pretende. El documento Ambiental Estratégico incluye la Valoración de Impacto en la Salud.
- ✓ El **1 de junio de 2022** se solicita informe del Servicio de Valoraciones de esta Gerencia de Urbanismo al objeto de conocer si la propuesta de cambio de uso suponía un aumento del aprovechamiento en función de los valores de repercusión del uso residencial existente y el uso comercial propuesto.
- ✓ El **15 de junio de 2023** se remite oficio a la Consejería de Salud y Familias al objeto de realizar *consulta previa* acerca de la necesidad de realizar la Evaluación de Impacto en la Salud (EIS).
- ✓ Con fecha **13 de octubre de 2022** se evacua informe de *consulta previa* previsto en el artículo 56º de la *Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía*, puesto en relación con el artículo 13º del *Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, que establece el procedimiento de la Evaluación de Impacto en la Salud en la Comunidad Autónoma de Andalucía*, por la Consejería de Salud y Familias en el que se hace constar que el instrumento de planeamiento no debe someterse a Evaluación de Impacto en la Salud.

Código Seguro De Verificación	9KPMr2qn61qCFrArIxxTNw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	24/04/2024 13:01:32
Observaciones	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	24/04/2024 12:40:43
Uri De Verificación	https://valida.málaga.eu/verifirma/code/9KPMr2qn61qCFrArIxxTNw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística

- ✓ **Con fecha 24 de febrero de 2023 se aprueba por la Junta de Gobierno Local el documento del Avance del Estudio de Ordenación** en cumplimiento del artículo 77º de la LISTA, que tendría la consideración del Borrador a efectos de la tramitación de la Evaluación Ambiental Simplificada según el artículo 40º-4 de la Ley GICA, en su interpretación de la Resolución publicada en el BOE y en el BOJA el 19 de septiembre de 2022.
- ✓ **El 8 de marzo de 2023 se remite el documento a la Consejería de Medioambiente** al objeto de solicitar verificación de la no existencia de impacto significativo en el medioambiente o en su caso de solicitar el inicio de la tramitación de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.
- ✓ De modo paralelo se publica en las web municipales la aprobación del Avance del instrumento de planeamiento a modo de **consulta pública**, al objeto de recabar las aportaciones de la ciudadanía tal y como se expondrá de modo detallado en los puntos sucesivos.
- ✓ Con fecha **9 de mayo de 2023** se recibe informe de la Dirección General de Carreteras, en concreto de la Unidad de Málaga de la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental (ver punto 3.2 de Consideraciones).
- ✓ Con fecha **8 de junio de 2023** se recibe **informe favorable** de la Dirección General de Aviación Civil (ver punto 3.2 de Consideraciones).
- ✓ Con fecha **6 de julio de 2023** se recibió en este Departamento el informe-comunicación emitido el **28 de junio de 2023** por la delegación en Málaga de la Consejería de Sostenibilidad, Medioambiente y Economía Azul relativo a la exención de sujeción a Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) para la Actuación de Mejora Urbana que nos ocupa, en el que se informa:

Que, en virtud de lo dispuesto en el artículo 40.5 c) de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, el estudio de ordenación para la actuación de mejora urbana del PGOU de Málaga en C/ Juan Sebastián Elcano no se encuentra sometido a evaluación ambiental estratégica, por no entrañar efectos significativos en el medio ambiente, atendiendo a su objeto, a su extensión y a los espacios afectados, no siendo susceptible de causar un impacto significativo en el medio ambiente, conforme a la definición que de éste se hace en el artículo 5 de la ley 21/2013, de 9 de diciembre.

Habiéndose realizado los siguientes **antecedentes administrativos** al respecto:

PRIMERO.- Con fecha 9 de marzo de 2023 la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras del Ayuntamiento de Málaga solicitó ante la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en Málaga pronunciamiento expreso de verificación de la inexistencia de impacto significativo en el medio ambiente (...). A dicha solicitud le acompañaba documentación ambiental y técnica, incluyéndose un documento ambiental estratégico.

*SEGUNDO.- Dado que se estimó, a la vista de la documentación presentada junto con la solicitud, que ésta no era la idónea para poder determinar si la actuación podía incardinarse en el supuesto de hecho contemplado en el artículo 40.5 c) y, con ello, estar exenta de la obligación de someterse a procedimiento de evaluación ambiental estratégica, con fecha 25 de abril de 2023 el servicio de protección ambiental de la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en Málaga **emitió un requerimiento de subsanación** donde se indicaba al Ayuntamiento de Málaga que había de aportar una memoria en la que se justificase suficientemente que el estudio de ordenación propuesto, a tenor de su objeto, su extensión y los espacios afectados, no entrañaría ninguna alteración*

Código Seguro De Verificación	9KPMr2qn61qCFrArIxxTNw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	24/04/2024 13:01:32
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	24/04/2024 12:40:43
Observaciones		Página	4/18
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9KPMr2qn61qCFrArIxxTNw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística

de carácter permanente o de larga duración en ninguno de los factores mencionados en el artículo 5.1 a) de la ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental estratégica.

TERCERO.- Con fecha 25 de mayo de 2023 el Ayuntamiento de Málaga presenta nueva documentación, aportando la memoria a que se hace mención en el artículo 40.5 c) de la ley 7/2007, de 9 de julio, (...).

- ✓ Tras los informes mencionados correspondía la Aprobación Inicial del Estudio de Ordenación sin embargo con fecha **17-05-2023** se presentó por los interesados un escrito solicitando diversa información necesaria para redactar el documento para aprobación inicial. Dicho informe **se emite el 27-07-2023** adjuntándose a su vez el informe emitido por el Negociado de Cartografía y Topografía.
- ✓ El **13 de octubre de 2023** se presenta documento para aprobación inicial que sin embargo necesitaba de la subsanación de algunos aspectos tras haber incorporado algunos cambios con respecto a la propuesta inicial. Dicha documentación se informa el 21 de febrero de 2024.
- ✓ Con fecha **12 de marzo de 2024** se presenta nueva documentación que da respuesta las cuestiones indicadas en el informe técnico emitido desde este departamento de fecha 21 de febrero de 2024 emitiéndose nuevo informe técnico el 21 de marzo de 2024.
- ✓ El **16 de abril de 2024** se presenta documento para aprobación inicial que se informa a continuación.

2.3. DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

En cumplimiento de la Ley LISTA la documentación aportada debe remitirse y acogerse a los requisitos del artículo 62º de la misma relativo al *Contenido Documental* así como a lo previsto en los artículos 85º y 92º de su Reglamento General. En este sentido el Estudio de Ordenación aportado el **16 de abril de 2024**, (sin fechar pero firmado en abril de 2024), es **explicativo y responde al objeto específico de este instrumento de planeamiento** según lo previsto en los mencionados artículos y consta de los siguientes documentos y apartados:

MEMORIA

Introducción / Memoria Informativa / Memoria de Ordenación / Memoria de Gestión y Ejecución / Ficha Urbanística / Ordenanzas / Memoria de Participación / Anexos / Planos

Anexo I Justificación innecesariedad de evaluación de impacto en la salud.

Anexo II Resolución de la delegación territorial de la Consejería de Sostenibilidad, Medioambiente, y Economía Azul relativa a la innecesariedad de Evaluación ambiental Estratégica.

Anexo III Informe de alineaciones de la Administración

Anexo IV Servidumbres Aeronáuticas. (Incluye Informe emitido por la Dirección Gral. de Aviación Civil y planos de Servidumbres Aeronáuticas del Plan Dir. Aeropuerto de Servidumbres de Aeródromo y Radioeléctricas).

Anexo V Acreditación de la propiedad (Incluye notas simples de las cuatro propiedades.)

Anexo VI Ficha de la Actuación

Código Seguro De Verificación	9KPMr2qn61qCFrArIxxTNw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	24/04/2024 13:01:32
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	24/04/2024 12:40:43
Observaciones		Página	5/18
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9KPMr2qn61qCFrArIxxTNw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





PLANOS (fechados como ABRIL 2024)

Planos de Información:

INF.01 – Situación / INF.02 – CALIFICACIÓN, USOS Y SISTEMAS ACTUAL / INF.03 – ZONIFICACIÓN ACÚSTICA / INF.04 – PLANO CATASTRAL / INF.05 – PLANO TOPOGRÁFICO / INF.06 – ALINEACIONES

Planos de Ordenación:

ORD.01 – CALIFICACIÓN, USOS Y SISTEMAS PROPUESTO / ORD.02 – DELIMITACIÓN DEL ÁREA HOMOGÉNEA. PARCELA NETA Y CESIONES /

ORD.03 – Área de Movimiento de la Edificación

- ORD.03.1 – Planta Baja
- ORD.03.2 – Planta Primera
- ORD.03.3 – Planta Sótano
- ORD.02.3 – Alzado y Sección.

RESUMEN EJECUTIVO

2.4. PARÁMETROS DE LA PROPUESTA

El Estudio de Ordenación propone en resumen las siguientes cuestiones:

- El **cambio de calificación/uso** de la parcela sita en Av. Juan Sebastián Elcano nº 171-175 de calificación Residencial con ordenanza CJ-2 a calificación Comercial al objeto de poder implantar un supermercado en una superficie de **1.542,22 m²s**.
- El cambio de calificación implica a su vez **un incremento de la edificabilidad y del aprovechamiento previstos para el ámbito**, al pasar de la calificación de **Residencial con CJ-2**, edificabilidad máxima permitida de 0.83 m²t/m²s, con un rango de valores de repercusión equivalentes. El cambio de calificación supone un incremento de la edificabilidad de 0,83 m²s/m²t (Res. CJ-2 = 1.280,04 m²t) a 1 m²s/m²t (Comercial = 1.542,22 m²t) lo que supone 1542,22 - 1.280,04 = **262,18 UA (10% = 26,22 UA)**.
- Establecer una **ordenanza específica**, para materializar la edificabilidad de uso comercial asignada integrándose en el entorno. Para ello se permite adosarse al lindero oeste con el edificio de la Tesorería Gral. del Estado y usar el espacio de separación a linderos como rampa de acceso a los garajes y escaleras de evacuación, siendo obligado el ajardinamiento del espacio restante.
- Obligación de **implementar una cubierta ajardinada sobre el edificio comercial** que mitigue la imagen de cubierta comercial desde las viviendas situadas en el entorno y en especial en la zona norte de la parcela, así como el efecto isla de calor que este tipo de cubiertas metálicas provocan.

Código Seguro De Verificación	9KPMr2qn61qCFrArIxxTNw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	24/04/2024 13:01:32
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	24/04/2024 12:40:43
Observaciones		Página	6/18
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9KPMr2qn61qCFrArIxxTNw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística

b) Estudio comparativo parámetros existentes y propuestos

	EXISTENTE (CJ2)	PROPUESTO (Co)
Uso Pormenorizado	residencial	Comercial
Parcela Mínima	300 m ²	400 m ²
Edificabilidad	0,85 m ² /m ² s	1 m ² /m ² s
Ocupación	40%	100% sótano; 80% PB y 1ª
Altura	PB+3	PB+1
Separación Lindero Público	3m	A vial: 0 m obligatorio en PB
Separación lindero privado	½ de la altura	≥3 m
	Min 3 metros	Se permite adosamiento a lindero dotacional en Planta Baja

Condición suplementaria: se deberá prever en el interior de la parcela, como mínimo una plaza de aparcamiento por cada 50 m² de techo comercial en establecimientos de menos de 2500 m².

2.5. PARTICIPACIÓN PÚBLICA

Con respecto a la **participación pública** indicar que se han acometido las siguientes actuaciones que se han incorporado al documento en la MEMORIA DE PARTICIPACIÓN según lo indicado en el anterior informe emitido por este Dpto:

A tenor de lo previsto en el artículo 77º de la LISTA y 100º del Reglamento General, **se ha publicado en el portal web de esta Gerencia** el documento de Avance aprobado durante un periodo de **treinta días**, al objeto de que tanto la ciudadanía como el resto de potenciales interesados en participar en el proceso de elaboración del instrumento de ordenación, puedan manifestar su opinión acerca la documentación estará también a disposición del público durante el citado plazo, en el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de esta Gerencia Municipal de Urbanismo.

También se ha dado traslado del acuerdo, con copia del documento **a los órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos** afectados y a aquellos otros con relevancia o incidencia territorial, a fin de propiciar la adecuada coordinación administrativa y participación pública para que, si lo estiman pertinente, examinen el expediente y formulen sugerencias o, en su caso, planteen otras alternativas al planeamiento propuesto:

- Colegios profesionales con competencia en materia urbanística que se entiende que son:
 - el Colegio Oficial de Peritos e Ingenieros Técnicos Industriales,
 - el Colegio Oficial de Ingenieros de Caminos,
 - el Colegio Oficial de Arquitectos Técnicos,
 - el Colegio Oficial de Arquitectos,
 - el Colegio Oficial de Abogados,
 - el Colegio Oficial de Ingenieros Industriales,
 - el Colegio Oficial de Ingenieros de Telecomunicaciones de Andalucía Oriental y Melilla y
 - el Colegio Oficial de Economistas.
- Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.
- Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Código Seguro De Verificación	9KPMr2qn61qCFrArIxxTNw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	24/04/2024 13:01:32
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	24/04/2024 12:40:43
Observaciones		Página	7/18
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9KPMr2qn61qCFrArIxxTNw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística

Mencionar en este sentido que estas remisiones a los organismos competentes en Carreteras y Servidumbres Aeronáuticas se hicieron en el contexto de las comunicaciones previas a la aprobación inicial de los planeamientos sin embargo tras la aprobación inicial y en el contexto del trámite de información pública se recabarán los pertinentes informes sectoriales.

Indicar con respecto a los procesos de participación realizados que la aprobación del Avance del Estudio de Ordenación que nos ocupa estuvo expuesta al público en el tablón de anuncios electrónico de este Excmo. Ayuntamiento del 07 de marzo de 2023 al 19 de abril de 2023, ambos inclusive, sin que haya tenido alegación alguna.

La memoria de Participación indica que el documento que se apruebe definitivamente incorporará el resultado de los procesos participativos tras la aprobación inicial así como la influencia de estos procesos en la propuesta final de ordenación.

3. CONSIDERACIONES

3.1. CUMPLIMIENTO INFORMES PREVIOS

A) Cumplimiento trámite Evaluación Impacto en la Salud. Informe Consultas Previas.

Con fecha 13 de octubre de 2022 se evacua informe de *consulta previa* previsto en el artículo 56º de la *Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía*, puesto en relación con el artículo 13º del *Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, que establece el procedimiento de la Evaluación de Impacto en la Salud en la Comunidad Autónoma de Andalucía*, por la Consejería de Salud y Familias en el que se hace constar que el instrumento de planeamiento no debe someterse a Evaluación de Impacto en la Salud.

Dicho informe indica:

Una vez examinada la documentación presentada por el personal técnico de esta Dirección General, se le comunica que, efectuado el proceso de cribado sobre las medidas previstas, nuestro parecer es que **en la memoria se han analizado y optimizado de forma correcta los posibles impactos sobre la salud** derivados de las actuaciones anteriormente descritas y que es previsible que los mismos **no tengan la suficiente relevancia como para justificar un análisis en mayor profundidad** de los mismos ni la introducción de medidas adicionales; dado que, aparte de las medidas preventivas y correctoras amortiguadoras de impactos sobre la salud, según memoria aportada, se espera **un impacto positivo sobre la habitabilidad del entorno urbano, el empleo local, desarrollo económico, y las condiciones medioambientales** dada la pretensión de fijar como criterio de concesión de licencia, en el edificio que albergará el supermercado, **la implantación de una cubierta ajardinada** que mitigue la imagen de cubierta comercial desde las viviendas situadas en el entorno y, en especial, en la zona norte de la parcela, así como el efecto isla de calor que este tipo de cubiertas metálicas provocan. Ello siempre supeditado a la veracidad de la información facilitada por el ayuntamiento en este trámite.

Y solicita:

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

Código Seguro De Verificación	9KPMr2qn61qCFrArIxxTNw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	24/04/2024 13:01:32
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	24/04/2024 12:40:43
Observaciones		Página	8/18
Url De Verificación	https://valida.málaga.eu/verifirma/code/9KPMr2qn61qCFrArIxxTNw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Según lo solicitado el documento que se propone para AI incluye como Anexo 1 la justificación de innecesariedad de Impacto en la Salud. Dicho anexo está conformado por el informe –dictamen emitido el 18-09-2022 por la Consejería de Salud y Familias en el contexto de las Consultas Previas del Impacto en la Salud así como la memoria-resumen elaborada desde este departamento y aportada a la Consejería (fecha el 7 de junio de 2022).

B) Cumplimiento trámite Evaluación Ambiental Estratégica. Informe-Comunicación

Con fecha 6 de julio de 2023 se recibió en este Departamento el informe-comunicación emitido el 28 de junio de 2023 por la delegación en Málaga de la Consejería de Sostenibilidad, Medioambiente y Economía Azul relativo a la exención de sujeción a Evaluación Ambiental Estratégica para la Actuación de Mejora Urbana que nos ocupa, en el que se informa tal y como se expuso en el punto 1 de este informe que la actuación de mejora urbana no se encuentra sometida a EAE por no entrañar efectos significativos sobre el medioambiente.

Para la obtención de dicho dictamen se había presentado una memoria explicativo-analítica de la actuación y sus efectos sobre el medioambiente. En el apartado 3 de la memoria presentada, se analizan de hecho, una a una, las posibles afecciones que pueda haber en los factores mencionados en la letra a) del artículo 5º de la ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

En el informe comunicación se incluyen algunos matices a la información aportada y se indica que la zona es inundable por las avenidas del Arroyo de Jaboneros para un período de retorno de diez, cien y quinientos años por lo que tras la aprobación inicial del Estudio de Ordenación se deberá recabar el correspondiente informe preceptivo en materia de aguas a que se alude en el artículo 42 de la ley 9/2010, de 30 de julio, de aguas de Andalucía.

El informe-comunicación también recoge, en relación con los impactos de la calidad del aire, que a estos efectos se propone:

“(…) una cubierta vegetal en la máxima superficie posible del futuro supermercado; en la cubierta del mismo, que contará con una superficie total de unos 1.233 m², se creará una cubierta verde, que funcionará como cubierta ecológica, mejorando la biodiversidad, el tratamiento de aguas pluviales y minimizando el impacto visual del edificio. Se busca con esto disminuir la superficie de calentamiento de la cubierta – reduciendo la zona de albedo –; la mejora de la calidad del aire; actuar como filtro ambiental mejorando la calidad del aire en dicha zona; generar nuevas áreas verdes con una superficie de hasta 1.200 m²; mejorar la percepción paisajística; e incrementar el empleo de mano de obra especializada para su mantenimiento.(…)”

C) Informe Dirección Gral. de Aviación Civil

Con fecha 8 de junio de 2023 se recibe informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil en el que se solicita que se incluya entre la documentación del Estudio de Ordenación un párrafo incluido en el informe así como un plano que recoja las Servidumbres Aeronáuticas a las que estaría sujeto el ámbito. El Estudio de Ordenación presentado incluye en los anexos tanto el informe emitido por la mencionada dirección general junto con el plano que acompaña su informe así como otros tres planos que muestran las servidumbres aeronáuticas a las que está sujeto el ámbito. Se entiende por tanto cumplimentado también este requerimiento.

Código Seguro De Verificación	9KPMr2qn61qCFrArIxxTNw==	Estado	Firmado	Fecha y hora	24/04/2024 13:01:32
Firmado Por	Elena Rubio Priego Paula Cerezo Aizpun	Firmado	Firmado	24/04/2024 12:40:43	
Observaciones		Página	9/18		
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9KPMr2qn61qCFrArIxxTNw==				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				





D) Informe Dirección Gral. de Carreteras

Con fecha 9 de mayo de 2023 se recibe informe de la Dirección General de Carreteras, en concreto de la Unidad de Málaga de la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental, en respuesta al oficio mediante el que se notificaba el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 24 de febrero de 2023 de aprobación del Avance del Estudio de Ordenación en Avenida Juan Sebastián Elcano Nº 171-175 (entrada en el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (MITMA) el 3 de marzo de 2023), en el que se indica: “Que el Estudio de Ordenación se ubica junto a una vía que fue cedida al Ayuntamiento de Málaga en virtud del Acta de Cesión de fecha 3 de agosto de 2013 de diversos tramos de la Red de Carreteras del Estado en el término municipal de Málaga, y que, por tanto, no es titularidad del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana”.

E) Informe Negociado Cartografía y Topografía

Con respecto a las alineaciones se solicitó el 11 de julio de 2023 informe al Negociado de Cartografía y Topografía acerca del plano topográfico aportado, pidiendo a su vez la inclusión de las alineaciones definidas por el PGOU para el ámbito. Dicho informe se emite el 27 de julio de 2023 y se remitió al interesado. En él se ajustaban ligeramente las alineaciones del PGOU Vigente teniendo en consideración la realidad existente. En anteriores informes se solicitó que se incorporasen las alineaciones al EO a través de un plano de Alineaciones Propuestas para su aprobación en el contexto del EO que nos ocupa.

3.2. CONSIDERACIONES SOBRE LA PROPUESTA PRESENTADA

A) Interés General de la Propuesta

En atención a lo expuesto en la LISTA y su Reglamento General, la modificación del PGOU que propone el Estudio de Ordenación presentado debe fundamentarse en una mejora del bienestar de la población, en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística y en una mejora de la ciudad existente, en definitiva, debe encontrar su justificación en el interés general de la población y en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística (artículo 86º de la LISTA, en igual sentido, el artículo 119-a) del RG). Además, todas las actuaciones territoriales y urbanísticas deben justificar que la ordenación propuesta está basada en el interés general y dimensionada en función de la demanda racionalmente previsible, cumpliendo con la función social del suelo, estableciendo las dotaciones y equipamientos que sean necesarios y tomando medidas para evitar la especulación (artículo 4.2 a) de la LISTA).

El Estudio de Ordenación justifica que el interés general de la implantación de este supermercado radica en la oportunidad de recuperar el modelo de ciudad de los 15' proporcionando los servicios necesarios de la población sin necesidad de contar con transporte privado, alejándose del modelo de centros comerciales de grandes dimensiones en las afueras de la ciudad y recuperando los hábitos del comercio de proximidad. Se aporta diversidad funcional de los usos de la ciudad, no se aumenta población, el número de plantas es coherente con el entorno y genera un impacto positivo sobre la habitabilidad del entorno urbano.

Código Seguro De Verificación	9KPMr2qn61qCFrArIxxTNw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	24/04/2024 13:01:32
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	24/04/2024 12:40:43
Observaciones		Página	10/18
Url De Verificación	https://valida.málaga.eu/verifirma/code/9KPMr2qn61qCFrArIxxTNw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística

El documento indica que: “La materialización de la edificabilidad atribuida al uso comercial permitirá revitalizar y dinamizar el ámbito mediante la mejora de su dotación comercial básica” y el informe-comunicación emitido en el trámite de consultas previas de la evaluación del impacto en la salud se considera por diversos factores como un uso con un impacto positivo para la ciudadanía.

Como incidencia en la mejora de la ciudad existente el EO propone la obligación de implementar en la cubierta del edificio una cubierta ajardinada que mitigue la imagen de cubierta comercial desde las viviendas situadas en el entorno y en especial en la zona norte de la parcela, así como el efecto isla de calor que este tipo de cubiertas metálicas provocan.

El documento justifica además en su Memoria el cumplimiento de los criterios de sostenibilidad que exige la DT3ª del Reglamento General de la LISTA.

B) Delimitación de un Área Homogénea

El artículo 27º-3 de la LISTA establece que en estas actuaciones, refiriéndose a las Actuaciones de Mejora Urbana, *se delimitará un área homogénea, bien en el propio Plan de Ordenación Urbana, o bien posteriormente mediante Estudio de Ordenación. El área homogénea incluirá los terrenos objeto del incremento de edificabilidad, del incremento del número de viviendas, cambio de uso o tipología y aquellos donde se localicen, en su caso, las nuevas dotaciones públicas a obtener.* No siendo necesario, en aplicación de la DT 3ª de la citada Ley, la delimitación previa de la misma.

En el caso que nos ocupa, si bien se da por hecho que la delimitación del área homogénea coincide con el ámbito, resulta necesario al menos incorporar una polilínea que defina dicha Delimitación. Sobre todo teniendo en cuenta que el resto de la Memoria indica que se solicita monetizar las nuevas dotaciones públicas a obtener, en su caso.

- ✓ **Tras haberse solicitado en informe emitido por este Servicio, se ha incluido** dicha Delimitación los planos de Propuesta así como en los planos del Resumen Ejecutivo del EO.

C) Obligaciones de la Actuación de Transformación Urbanística

En atención a los artículos 27º y 28º de la LISTA y los art. 47º y 49º de su RG relativos a los deberes de las Actuaciones de Transformación Urbanística, el EO deberá:

- 1º. Entregar a la Administración los suelos calificados para nuevos sistemas generales o locales, a obtener**, cuando sean necesarios (artº 28.b de la LISTA y 47º, 49º y 82º del RG) Podrá entregarse como superficie edificada en complejo inmobiliario como bien de dominio público. Excepcionalmente se podrá sustituir por su valor en metálico tras informe de los servicios técnicos municipales.

El Estudio de Ordenación, redactado antes de la publicación del Decreto-ley 3/2024 de Simplificación Administrativa publicado el 6 de febrero de 2024, indica que en cumplimiento artículo 82.5º del RG de la LISTA no es necesario aportar nuevos sistemas generales ni locales puesto que no se produce un incremento de población.

Código Seguro De Verificación	9KPMr2qn61qCFrArIxxTNw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	24/04/2024 13:01:32
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	24/04/2024 12:40:43
Observaciones		Página	11/18
Url De Verificación	https://valida.málaga.eu/verifirma/code/9KPMr2qn61qCFrArIxxTNw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





La nueva redacción del artículo 47º puesto en relación con el 82º aclara que: *“Se presumirá que, en un área homogénea, un aumento de la edificabilidad o del número de viviendas o un cambio de uso o tipología no precisa nuevas dotaciones públicas cuando de ello no se derive un aumento de la edificabilidad superior al diez por ciento o un incremento de la población superior al veinte por ciento en su ámbito.”*

En el caso que nos ocupa el incremento es del 20.5% aprox. por lo que se deberán aportar, según los cálculos incluidos en el informe emitido con fecha 27-07-2023, los siguientes suelos o justificar su sustitución en metálico:

Suelo dotacional debido al incremento de techo edificable:

$$0,32 \times 262.18 \text{ m}^2 = \mathbf{83,9 \text{ m}^2 \text{ de suelo dotacional}}$$

Dotación de SGs debido al incremento de techo edificable:

$$0,13795 \text{ m}^2\text{s}/\text{m}^2\text{c} \times 262.18 \text{ m}^2\text{c} = \mathbf{36,2 \text{ m}^2\text{s} \text{ de dotación de SG}}$$

El documento incluye en su Memoria dichos cálculos y recoge por tanto la obligación de aportar **120,2 m² s** de cesión de suelo dotacional.

El documento indica sin embargo a continuación que, dado que las cesiones por alineaciones de parte de las parcelas privadas suponen unos **146 m²s** :

*“Se considera que dicha merma de la parcela edificable, incluida en el área homogénea, constituye parte de las cesiones dotaciones realizar a la Administración. Aun considerando dicha cuestión la parcela a incorporar en el dominio público viario es superior a las cesiones a realizar en **26,77 m² de suelo.**”*

Y el Estudio de Ordenación añade que *“la superficie de cesión de vial en Avda. Juan Sebastián Elcano se acondicionará previamente a la ocupación de la edificación como parte de las obras complementarias de urbanización, pues solo se trata del tratamiento superficial de una porción muy reducida de suelo”.*

- 2º. Entregar a la Administración el 10% del incremento del aprovechamiento urbanístico** que se produzca sobre el preexistente, como porcentaje de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación urbanística. Podrá sustituirse por su valor en metálico o por superficie edificada en régimen de propiedad horizontal tras informe de los servicios técnicos municipales (artº 28.a) de la LISTA).

La memoria del gestión del documento (pg. 26) incluye los correspondientes cálculos del incrementos del 10% que suponen **26,218 UA**

Código Seguro De Verificación	9KPMr2qn61qCFrArIxxTNw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	24/04/2024 13:01:32
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	24/04/2024 12:40:43
Observaciones		Página	12/18
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9KPMr2qn61qCFrArIxxTNw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





En este punto el documento recoge que:

Dado lo reducido del concepto, se propone su sustitución por su equivalente en metálico, estando en lo referente al montante económico a lo que se refleje en informe del servicio de valoraciones de esa Gerencia.

No obstante lo anterior, tal y como se refleja en el punto 2.3 de la memoria de este Estudio de Ordenación, el ajuste de alineaciones conlleva la incorporación al dominio público de parte de la parcela privada que una vez descontadas las cesiones a realizar según el punto 4.1.a) de cálculo de cesión de dotaciones aún queda una superficie de 26,77 m² de suelo por incorporar al uso viario, no estando previsto en el PGOU ninguna forma de obtención (ni compensación de aprovechamientos ni expropiación) de dicho suelo por parte de la administración.

Dichos espacios se procederán a acondicionar previamente a la ocupación de la edificación como obras complementarias de urbanización pues solo se trata del tratamiento superficial de una porción muy reducida de suelo

En definitiva se propone que las cesiones que se deben realizar por la afección de viales equivaldrían a la entrega del 10% del incremento del aprovechamiento urbanístico junto con la superficie de cesión de dotaciones según lo expuesto anteriormente. Esta propuesta se entiende viable dado que nos encontramos en el contexto de una Actuación de Transformación Urbanística de Mejora Urbana sobre unos suelos ya urbanizados y por tanto, podemos considerar que, respecto al planeamiento vigente, los deberes de cesión, urbanización y equidistribución han sido efectivamente realizados; si bien se estará a lo que al respecto informe el Servicio de Valoraciones de esta Gerencia de Urbanismo.

- 3º. El EO incluye en cumplimiento del 61.4º de la LISTA y del 82.8º del RG la inclusión de la cubierta ajardinada como aportación a la mitigación del cambio climático a pesar de que tras la reciente publicación del Decreto 3/2024 se exime de dicha condición para las ATUs de Mejora Urbana.
- 4º. Finalmente indicar que, a efectos alcanzar el interés general definido en este expediente, así como el cumplimiento de los artículos 134º de la LISTA y 203º de su RG entre otros, deben quedar reflejadas en el documento tanto las garantías temporales como las garantías de ejecución y materialización. En este sentido el documento indica que se solicitará licencia en el plazo máximo de dos años desde la aprobación del EO que nos ocupa.

D) Ficha ATU

La tramitación de este Estudio de Ordenación supone, tal y como se ha expuesto anteriormente, la delimitación de una Actuación de Transformación Urbanística que se incorpora al Plan General Vigente.

- ✓ Con los datos aportados en la documentación del EO, se realiza por este departamento la correspondiente Ficha Urbanística del PGOU, que se ha denominado **ATU-MU-O-LE.1 "Elcano"** (*Actuación Transformación Urbanística de Mejora Urbana Ordenada del Litoral Este*) y, tras su remisión al interesado, **ésta se ha incorporado a la documentación del EO.**

Código Seguro De Verificación	9KPMr2qn61qCFrArIxxTNw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	24/04/2024 13:01:32
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	24/04/2024 12:40:43
Observaciones		Página	13/18
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9KPMr2qn61qCFrArIxxTNw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Con respecto a este punto indicar que puesto que se han modificado en esta nueva documentación algunos datos numéricos, como por ejemplo la superficie de cesión que pasa de 68 m²s aprox. a unos 147 m²s, se incorpora al documento para Aprobación Inicial del EO la Ficha de la ATU actualizada.

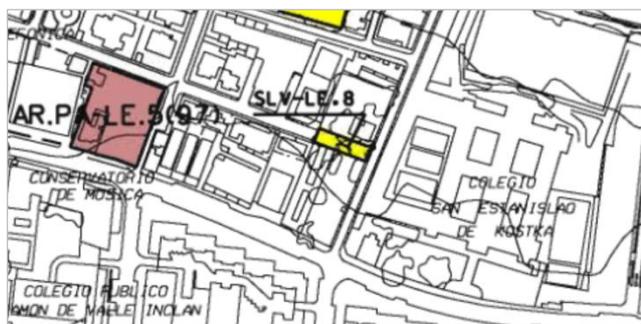
E) Alineaciones y espacio público. Informes del Negociado Cartografía y Topografía y del Departamento Arquitectura e Infraestructuras.

El ámbito linda por la zona norte con el espacio definido en el Plano de Gestión del PGOU como *P.2.3 Gestión. Áreas de Reparto en Suelo Urbano*. Su destino según el plano de calificación del Plan General es el de viario público al objeto de poder realizar la continuación de la calle Abogado Victoriano Frías con calle de Luis Taboada, materializándose la conexión viaria entre ambas calles.

Indicar al respecto que el **SLV-LE.8** ya fue objeto de expropiación con una superficie de **354,29 m²s** según la documentación presentada por lo que se ha realizado consulta al Servicio de Patrimonio vía mail confirmándose que efectivamente ese ámbito es el bien municipal GIP101058 (Z-418) "*Ampliación calle Abogado Victoriano Frías*".

En relación a este espacio público se ha solicitado también informe del Departamento de Arquitectura e Infraestructuras con fecha 28 de julio de 2023 al objeto de saber si existe Proyecto de Urbanización aprobado o en trámite y, en caso de que no estuviera redactado que se valore su programación. Y entretanto para que se nos indiquen las cuestiones que deban tenerse en cuenta en el contexto del Estudio de Ordenación, como por ejemplo la cota estimada de conexión de la parcela, o cualquier otra que se considere de interés para el expediente en respuesta a lo planteado por los interesados sobre este extremo:

- Conocer cuando acometerá el Ayuntamiento las obras de urbanización de ese tramo de viario expropiado
- Conocer el proyecto de obras de urbanización en orden a establecer la alineación y rasante exacta que debo considerar en el Estudio de Ordenación.



Fragmento del plano P.2.3 Gestión. Áreas de Reparto en Suelo Urbano. Hoja 15

Con fecha **4 de abril de 2024** se emite dicho informe indicando que no existe proyecto redactado para ese tramo viario y que se da traslado al Servicio de Proyectos y Dirección de Obras de Infraestructura del Dpto. de Arquitectura e Infraestructuras para que lo tengan en cuenta en la programación de actuaciones futuras. Con respecto a la cota de conexión indican que tendría que realizarse levantamiento topográfico de la zona *si bien parece fija tanto la cota del final de la calle existente como la de conexión a la calle Luis Taboada.*

Código Seguro De Verificación	9KPMr2qn61qCFrArIxxTNw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	24/04/2024 13:01:32
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	24/04/2024 12:40:43
Observaciones		Página	14/18
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9KPMr2qn61qCFrArIxxTNw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





En relación al lindero sur de las parcelas, los interesados realizaron consulta solicitando conocer *de qué manera se procederá a la cesión o expropiación de la parte de la finca catastral que da frente a la Avda. Juan Sebastián Elcano*. Se informó al respecto que los espacios afectados por alineaciones en la zona sur de la parcela no están incluidos en ningún SLV, según el plano de Gestión del PGOU Vigente. Por ello, tal y como indica la LISTA y el TRLSRU, para poder edificar el propietario está obligado a realizar las obras de urbanización necesarias para que su parcela adquiera o recupere la condición de solar. Esa obligación de urbanizar lleva consigo la entrega a la Admón. Municipal de las obras ejecutadas con carácter previo a la ocupación de la edificación y así se contempla en el documento presentado.

Para conocer las alineaciones se solicitó, tal y como se expuso anteriormente, informe al Negociado de Cartografía y Topografía de este departamento. En base a las alineaciones que se definen en dicho informe y a la superficie que finalmente conforman cada una de las parcelas aportadas se deben ceder y urbanizar 146,87 m²s (ver pg. 17 de la Memoria del documento y Anexo III)

3.3. OTRAS CONSIDERACIONES SOBRE LA DOCUMENTACIÓN Y LA PROPUESTA PRESENTADA

Tal y como se ha expuesto, la documentación presentada cumple con los requerimientos de la LISTA y el Reglamento por lo que se pasa a analizar el cumplimiento otros aspectos solicitados en los informes anteriormente emitidos:

- ❖ La documentación del Estudio de Ordenación, dado que propone una modificación de la calificación de una parcela deberá incluir un **Plano de Calificación Propuesta** que incluya a su vez la Delimitación del Área Homogénea.
 - ✓ **Se han incluido el Plano de Calificación Propuesta que incluye la Delimitación de AH.**
- ❖ También se echa en falta una mayor definición de la volumetría propuesta, al menos indicando que:
 - El comercio se edificará alineado a la Av. Juan Sebastián Elcano obligatoriamente en Planta Baja.
 - La edificación se adosará a la medianería hacia el este con el edificio de la Tesorería de la Seguridad Social también y únicamente en planta baja.
 - La solución volumétrica del encuentro con la calle Abogado Victoriano Frías teniendo en cuenta la diferencia de rasantes entre los viarios.
 - ✓ **Se ha incluido a su vez un apartado específico con las determinaciones de la volumetría que se propone** y se ha eliminado la alusión a la normativa de edificación en ladera. Se añaden también Criterios de Sostenibilidad que incorporan determinaciones relativas a las características de la edificación resultante.
- ❖ Un plano de **Calificación actual y Calificación propuesta** también deberá incluirse entre los planos del Resumen Ejecutivo, junto con la Delimitación del Área Homogénea.
 - ✓ **Se ha incorporado, tanto Calificación Actual como Propuesta**

Código Seguro De Verificación	9KPMr2qn61qCFrArIxxTNw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	24/04/2024 13:01:32
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	24/04/2024 12:40:43
Observaciones		Página	15/18
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9KPMr2qn61qCFrArIxxTNw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística

- ❖ **Se deberá incluir** el plano con la **Zonificación Acústica**, correspondiente al Plano P2.12 “Zonificación Acústica” del PGOU vigente 2011, en cumplimiento del *Real Decreto 1367/2007 de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.*
 - ✓ **Se ha incluido.**
- ❖ El documento **debe incluir una Memoria de Viabilidad Económica** en cumplimiento del artículo 22º del TRSLRU.
 - ✓ **Se ha incluido.**
- ❖ Con respecto a **la valoración de los terrenos en relación con los deberes de las actuaciones de mejora urbana** incluida en el punto 4.2.a) de la Memoria de Viabilidad Económica indicar que no corresponde por lo que deberá modificarse convenientemente.
 - ✓ El punto **4.1 Justificación de los deberes de las actuaciones de mejora urbana** analiza esta cuestión en la nueva documentación de forma más adecuada pudiéndose proceder a la AI del documento, **si bien se estará a lo que disponga el informe de valoraciones al respecto.**
- ❖ Con respecto a las **Ordenanzas Particulares** únicamente se incluía que *La cubierta deberá ser ajardinada* sin que se defina con mayor detalle, lo que se considera un concepto demasiado amplio para el objetivo que se pretende.
Se solicita por tanto incorporar en dicho apartado lo indicado al respecto en el informe-comunicación del trámite de no existencia de impacto en el medioambiente:

“(…) una cubierta vegetal en la máxima superficie posible del futuro supermercado; en la cubierta del mismo, que contará con una superficie total de unos 1.233 m², se creará una cubierta verde, que funcionará como cubierta ecológica, mejorando la biodiversidad, el tratamiento de aguas pluviales y minimizando el impacto visual del edificio. Se busca con esto disminuir la superficie de calentamiento de la cubierta – reduciendo la zona de albedo –; la mejora de la calidad del aire; actuar como filtro ambiental mejorando la calidad del aire en dicha zona; generar nuevas áreas verdes con una superficie de hasta 1.200 m²; mejorar la percepción paisajística.(…)”

- ✓ **Se ha subsanado e incorporado a varios apartados del documento.**
- ❖ La documentación gráfica, tanto del EO como de su Resumen Ejecutivo, deberá incluir **indicación acerca de la obligatoriedad de cubierta ajardinada /vegetal** en los términos y con los objetivos expuestos anteriormente.
 - ✓ **Se ha subsanado.**
- ❖ Dado que nos encontramos en un contexto de **ordenanza Ciudad Jardín (CJ)** se deberán buscar **soluciones de espacio verde** para los espacios de separación a linderos con las parcelas privadas colindantes hacia el este en los espacios que no se vean afectados por el acceso a garaje, debiendo fijarse de manera más clara en la documentación del EO.

Código Seguro De Verificación	9KPMr2qn61qCFrArIxxTNw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	24/04/2024 13:01:32
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	24/04/2024 12:40:43
Observaciones		Página	16/18
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9KPMr2qn61qCFrArIxxTNw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





- ❖ Vista la propuesta no vinculante, para el caso de **la separación a linderos privados** hacia el oeste parece que se utiliza dicho espacio **para las rampas de acceso al garaje** si bien ello no figura ni en las ordenanzas ni en la documentación gráfica del EO. En caso de solicitar la utilización para rampa se deberá justificar la necesidad convenientemente así como figurar en la documentación gráfica dicha posibilidad.
 - ✓ **Se ha incorporado a la memoria y a los planos.**

- ❖ El Área de Movimiento (tanto en planta como en Alzados/Secciones) debería incluir que dichas volumetrías son máximas, debiendo cumplir con el techo máximo permitido para la parcela que asciende a 1.542, 22 m²t y que el uso comercial computa bajo rasante. Ello al objeto de facilitar su comprensión por la ciudadanía sin conocimientos técnicos.
 - ✓ **Se ha incorporado a la memoria y a los planos.**

- ❖ Las separaciones a linderos privados que no sean estrictamente necesarias para las plazas del aparcamiento y sus rampas de acceso deberán incorporar zona verde tal y como exige la ordenanza de aplicación. El tratamiento de los muros vegetales únicamente se permitirá e incluirá para aquellas separaciones a linderos que se demuestre que son necesarias para rampas de acceso.
 - ✓ **Se ha incorporado a la memoria y a los planos.**

- ❖ Finalmente, dado que la Ordenanza de Comercial del PGOU vigente permite una altura de 9m. y la documentación gráfica del EO propone una altura de 8m., se propone incorporar la posibilidad de incrementar la altura en 1m. (hasta los 9m que permite el PGOU en su artículo 12.12.2-2.8) para albergar espacio para tierra vegetal que facilite la implantación tanto de especies vegetales como de arbolado que aporte sombra a la cubierta.
 - ✓ **Se ha incrementado a 8.5 m.**

A modo de conclusiones indicar que la propuesta se considera adecuada a las determinaciones del PGOU y a los requerimientos para este tipo de actuaciones de Transformación Urbanística por parte de la LISTA y su RG, entendiéndose justificado el interés general de la actuación.

Código Seguro De Verificación	9KPMr2qn61qCFrArIxxTNw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego Paula Cerezo Aizpun	Firmado	24/04/2024 13:01:32 24/04/2024 12:40:43
Observaciones		Página	17/18
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9KPMr2qn61qCFrArIxxTNw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





4. PROPUESTA

En base a lo expuesto en el presente informe y dado que se cumple lo requerido por la LISTA y su Reglamento General para las Actuaciones de Transformación Urbanística de Mejora Urbana se propone:

Aprobar inicialmente el **Estudio de Ordenación** que tiene por objeto promover el **cambio de calificación** de las parcelas sitas en **Av. Juan Sebastián Elcano nº 171-175, de Residencial**, con ordenanza CJ-2, a **Comercial** con la intención de implantar un supermercado. El cambio de calificación implica a su vez **un incremento de la edificabilidad y del aprovechamiento previstos para el ámbito**, al pasar de la calificación de **Residencial con CJ-2**, es decir de una edificabilidad máxima permitida de 0.83 m²t/m²s, a calificación de **Comercial**, con una edificabilidad máxima permitida de 1 m²t/m² con un rango de valores de repercusión equivalentes. Ello supone una **Actuación de Transformación Urbanística de Mejora Urbana** según lo recogido en el **artículo 27º y 28º** de la *Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía* y los artículos 47º, 49º y 82º de su Reglamento General.

Se adjunta al presente informe la correspondiente Ficha Urbanística del PGOU que se ha denominado **ATU-MU-O-LE.1 "Elcano"** (*Actuación Transformación Urbanística de Mejora Urbana Ordenada del Litoral Este*) y que se ha actualizado en coherencia con los datos que finalmente se someten a aprobación inicial.

Se deberá recabar el correspondiente informe preceptivo en materia de aguas a que se alude en el artículo 42º de la ley 9/2010, de 30 de julio, de aguas de Andalucía por ser zona inundable por las avenidas del Arroyo Jaboneros.

Málaga, a la fecha de la firma digital

LA JEFA DEL DEPARTAMENTO DE
PLANEAMIENTO y GESTIÓN
Fdo.: Elena Rubio Priego

LA ARQUITECTA MUNICIPAL
Fdo.: Paula Cerezo Aizpún

Código Seguro De Verificación	9KPMr2qn61qCFrArIxxTNw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	24/04/2024 13:01:32
	Paula Cerezo Aizpún	Firmado	24/04/2024 12:40:43
Observaciones		Página	18/18
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9KPMr2qn61qCFrArIxxTNw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

