



**ACUERDO ADOPTADO POR LA ILMA. JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 17 DE MAYO DE 2024 EN RELACIÓN CON EL PUNTO SIGUIENTE:**

**PUNTO Nº 7.- PROPUESTA DE APROBACIÓN INICIAL DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN EN AVENIDA JUAN SEBASTIÁN ELCANO Nº 171-175 (EXPEDIENTE Nº PL12-2022).**

La Junta de Gobierno Local conoció la Propuesta de la Concejala Delegada de Urbanismo de fecha 13 de mayo de 2024, cuyo texto a la letra es el siguiente:

*“Resulta que, con fecha 8 de mayo de 2024, ha sido emitido por el Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión informe jurídico-propuesta en base a los siguientes antecedentes y fundamentos jurídicos:*

*“En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 172, 173 y 175 del Real Decreto núm. 2568/1986 de 28 de noviembre aprobatorio del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales y con respecto al expediente de referencia, se emite el siguiente **informe jurídico sobre propuesta de aprobación inicial de Estudio de Ordenación conforme a los antecedentes de hecho y fundamentos jurídicos siguientes:***

**Objeto**

*El objeto del Estudio de Ordenación a que se refiere el presente informe es 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 m<sup>2</sup>s., justificándose el interés general de esta modificación en la 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, tal y como se analiza en el informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 24 de abril de 2024 (apartado 3.2 A) que más adelante se transcribe.*

**Antecedentes de hecho:**

**1º.-** *El expediente se incoa a instancias de la entidad Deprac Investments, representada por Marta Martínez García, mediante escrito de fecha **22 de marzo de 2022**. Con fecha **31 de mayo de 2022** se aporta documentación relativa a la titularidad registral de las fincas incluidas en el ámbito.*

**2º.-** *Con fecha **31 de mayo de 2022** el Servicio de Planificación Territorial y Urbanística emite informe proponiendo la admisión a trámite del Estudio de Ordenación y requiriendo la emisión de informe de la Sección de Valoraciones del Departamento de Actuaciones Urbanísticas, así como la evacuación de consulta previa prevista en el art. 13 del Decreto 169/2014 de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de Evaluación del Impacto en la Salud dela comunidad Autónoma de Andalucía.*

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local.  
P.S. El Oficial Mayor.  
Fdo.: Juan Ramón Orense Tejada.

Código Seguro De Verificación	1A/T9bzcAdRCUaSxeYYiVA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	17/05/2024 12:41:21
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	17/05/2024 12:20:11
Observaciones		Página	1/19
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1A/T9bzcAdRCUaSxeYYiVA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1A/T9bzcAdRCUaSxeYYiVA==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



**3º.-** Con fecha **29 de julio de 2022** se emite informe de la Sección de Valoraciones relativo a valoración del uso comercial en relación al uso residencial del ámbito que nos ocupa. En el mismo se hace constar que existe aumento del aprovechamiento.

**4º.-** Con fecha **13 de octubre de 2022** se emite informe favorable de la Dirección General de Salud Pública de la Consejería de Salud y Consumo, valorándose un impacto positivo del instrumento de planeamiento en esta materia. Concluyéndose que la modificación prevista no debe someterse al procedimiento de evaluación de impacto en la salud.

**5º.-** Con fecha **24 de febrero de 2023** la Junta de Gobierno Local acuerda la aprobación del Avance del presente Estudio de Ordenación de conformidad con la documentación técnica presentada con fecha **21 de diciembre de 2022**, en los términos expuestos en el informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 3 de febrero de 2023 y de conformidad con lo establecido en el artículo 77 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y 101 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la citada Ley.

**6º.-** La exposición a consulta pública del documento de Avance se sustanció mediante publicación en el portal web de esta Gerencia y en el Tablón de Anuncios electrónico del Ayuntamiento durante el plazo comprendido entre el **7 de marzo de 2023 al 19 de abril de 2023**, ambos inclusive. Así mismo se procedió al traslado del acuerdo, con copia del documento Avance, a los órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados y a aquellos otros con relevancia o incidencia territorial a los efectos de presentación de sugerencias que se estimen oportunas.

**7º.-** Con fecha **9 de mayo de 2023** tiene entrada informe de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana en el que se hace constar la no afcción del presente instrumento a las determinaciones de la Ley de Carreteras del Estado.

**8º.-** Con fecha **24 de mayo de 2023** se emite Certificación de la Vicesecretaría Delegada de la GMU, en la que se hace constar que durante el plazo establecido en el apartado anterior no ha tenido entrada alegación alguna relacionada con el presente expediente.

**9º.-** Con fecha **8 de junio de 2023** tiene entrada informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana en relación a las servidumbres aeronáuticas.

**10º.-** Con fecha **6 de julio de 2023** tiene entrada informe de la Delegación Territorial de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul de la Junta de Andalucía, en el que se hace constar la exención de sujeción del Estudio de Ordenación a Evaluación Ambiental Estratégica.

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES

El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local.  
P.S. El Oficial Mayor.  
Fdo.: Juan Ramón Orense Tejada.

Código Seguro De Verificación	1A/T9bzcAdRCUaSxeYYiVA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	17/05/2024 12:41:21
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	17/05/2024 12:20:11
Observaciones		Página	2/19
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1A/T9bzcAdRCUaSxeYYiVA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1A/T9bzcAdRCUaSxeYYiVA==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



**11º.-** Con fecha **27 de julio de 2023** se emiten sendos informes del Negociado de Topografía y del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística del Departamento que en relación a la documentación técnica presentada, señala una serie de observaciones que deberán ser cumplimentadas previamente a la aprobación inicial. Así mismo en el segundo de ellos se da respuesta a la solicitud de la entidad promotora de fecha **17 de mayo de 2023**, relativa a los parámetros necesarios para el cálculo de los deberes urbanísticos correspondientes a la presente actuación de transformación urbanística de mejora urbana.

**12º.-** Con fecha **12 de octubre de 2023** la entidad promotora aporta nueva documentación técnica a los efectos de continuar la tramitación del instrumento. La citada documentación es informada por el Servicio de Planificación Territorial y Urbanística con fecha **21 de febrero de 2024**, requiriéndose su subsanación.

**13º.-** Con fecha **12 de marzo de 2024** la entidad promotora aporta nueva documentación a los efectos de dar cumplimiento a las observaciones del informe anterior. La citada documentación es analizada por el Servicio de Planificación Territorial y Urbanística con fecha **21 de marzo de 2024**, requiriéndose subsanación.

**14º.-** Con fecha **4 de abril de 2024** se emite informe del Servicio de Control de Obras Iniciativa Privada.

**15º.-** Con fecha **16 de abril de 2023** la promotora presenta nueva documentación técnica que es informada favorablemente con fecha **24 de abril de 2024**, proponiéndose la aprobación inicial del Estudio de Ordenación.

### Fundamentos jurídicos

- Requisitos sustanciales o de fondo:

**1.-** En relación a la normativa urbanística de aplicación, la entrada en vigor de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante LISTA) el 24 de diciembre de 2021, así como la entrada en vigor, el 23 de diciembre de 2022, del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA, determinan la aplicación íntegra, inmediata y directa de sus normas al presente instrumento en los términos de la Disposición Transitoria Primera de esta Ley.

Por otra parte, la Disposición Transitoria Segunda de la LISTA, reconoce la vigencia y ejecutividad de la normativa contenida en el PGOU-2011, cuyas determinaciones relativas al suelo urbano consolidado pueden ser modificadas conforme lo dispuesto en la Disposición Transitoria Tercera apartado 1º del Reglamento de LISTA:

Disposición transitoria tercera. Modificaciones de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento general vigentes

Código Seguro De Verificación	1A/T9bzcAdRCUaSxeYYiVA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	17/05/2024 12:41:21
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	17/05/2024 12:20:11
Observaciones		Página	3/19
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1A/T9bzcAdRCUaSxeYYiVA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1A/T9bzcAdRCUaSxeYYiVA==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



**1. En suelo urbano consolidado, las modificaciones de los instrumentos de planeamiento general que comporten una actuación de transformación urbanística se realizarán mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada, sin necesidad de tramitar una propuesta de delimitación previa. Los instrumentos se ajustarán a las disposiciones de este Reglamento y, en particular, a las siguientes:**

**a) Sus determinaciones habrán de respetar los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en el Título IV .**

**b) En cuanto a las reservas y estándares dotacionales correspondientes, serán los que resulten de aplicar los criterios del artículo 82 (...)**

**2.- Concretamente el proyecto que nos ocupa viene a plantear una modificación del uso establecido en el planeamiento general para este suelo urbano, lo que implica una Actuación de Mejora Urbana que repercute en un aumento de edificabilidad y aprovechamiento previstos en el ámbito, ello en los términos recogidos en el art. 27 de la LISTA, con el desarrollo del art. 47 del Reglamento:**

#### Artículo 47. Actuaciones de mejora urbana

**1. Conforme al artículo 27 de la Ley , se consideran actuaciones de mejora urbana , sobre una parcela o conjunto de parcelas , aquellas que , en suelo urbano , tienen por objeto el aumento de la edificabilidad , del número de viviendas o el cambio de uso o tipología , cuando precisen nuevas dotaciones públicas , generales o locales , o cuando impliquen un incremento del aprovechamiento urbanístico , siempre que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización .**

**2. Estas actuaciones deberán estar debidamente justificadas y motivadas en la mejora de la ciudad existente, y su delimitación y ordenación urbanística detallada se establecerá conforme a las estrategias del Plan General de Ordenación Municipal o del Plan Básico de Ordenación Municipal para el mantenimiento, la mejora , rehabilitación , regeneración y renovación de la ciudad existente , conforme al artículo 76 . 1 , a las directrices del Plan Básico de Ordenación Municipal o del Plan de Ordenación Urbana para la intervención en la ciudad existente conforme al artículo 78 . 2.a y a los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en la Sección 4ª del Capítulo I del Título IV .**

**3.- Al hilo de lo indicado y ya desde un punto de vista sustancial, la Modificación del PGOU propuesta en el Estudio de Ordenación presentado implica una nueva ordenación que debe fundarse en la mejora del bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística (art. 86 LISTA y 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).**

-4-

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES

El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local.  
P.S. El Oficial Mayor.  
Fdo.: Juan Ramón Orense Tejada.

Código Seguro De Verificación	1A/T9bzcAdRCUaSxeYYiVA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	17/05/2024 12:41:21
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	17/05/2024 12:20:11
Observaciones		Página	4/19
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1A/T9bzcAdRCUaSxeYYiVA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1A/T9bzcAdRCUaSxeYYiVA==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



*Principios que son conformes con el artículo 3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU), que establece que las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al **interés general** y según los principios del **desarrollo sostenible**. En virtud del principio de desarrollo sostenible, esas políticas deben propiciar la integración en el tejido urbano de cuantos usos resulten compatibles con la función residencial, para contribuir al equilibrio de las ciudades y de los núcleos residenciales, **favoreciendo la diversidad de usos, la aproximación de los servicios, las dotaciones y los equipamientos a la comunidad residente**, así como la cohesión y la integración social. (apartado g). Desde esta perspectiva armonizadora, la propuesta plantea un cambio de calificación del suelo que, con independencia de que con ello se dé respuesta a la iniciativa privada, responde con objetividad al interés general al que la potestad planificadora debe servir en el ejercicio del “ius variandi”.*

**4.- En cuanto a los deberes de la promoción de la Actuación de Transformación urbanística de Mejora Urbana, deberá estarse a lo dispuesto en el art. 28 LISTA, de acuerdo con la legislación básica estatal, y con el desarrollo contemplado en el art. 49 del Reglamento, que determinan las siguientes obligaciones:**

- *La entrega a la Administración actuante, y con destino al patrimonio público de suelo, de la parcela o parcelas libres de cargas, correspondientes al diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico en el ámbito de actuación, si lo hubiera. Esta cesión podrá sustituirse por su equivalente en metálico.*
- *La entrega a la Administración actuante el suelo calificado para nuevos sistemas generales o locales, a obtener, cuando sean necesarios en los términos establecidos reglamentariamente. Este deber podrá sustituirse, cuando sea imposible físicamente su materialización, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa dentro del área homogénea o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así se prevea reglamentariamente.*
- *Así mismo habrá de estarse a lo dispuesto en el artículo 134 de la LISTA -con el desarrollo del art. 203 del Reglamento General- que establece como presupuesto para las actuaciones edificatorias en suelo urbano, además del establecimiento de la ordenación detallada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de este, la previa ejecución de las obras de urbanización para que la parcela obtenga la condición de solar o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos y garantías que se establezcan reglamentariamente para simultanear aquellas y las de edificación. Así como la edificación en los plazos máximos que fije el instrumento de ordenación urbanística u ordenanza municipal de edificación.*

*En este sentido, con carácter previo a la expedición de la licencia de obras que se conceda para construir en las fincas que nos ocupan, deberá quedar garantizada la*

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES

El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local.  
P.S. El Oficial Mayor.  
Fdo.: Juan Ramón Orense Tejada.

Código Seguro De Verificación	1A/T9bzcAdRCUaSxeYYiVA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	17/05/2024 12:41:21
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	17/05/2024 12:20:11
Observaciones		Página	5/19
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1A/T9bzcAdRCUaSxeYYiVA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1A/T9bzcAdRCUaSxeYYiVA==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



*obligación del promotor de urbanizar y poner a disposición de la Administración los espacios que pasan a constituir vía pública en la cota determinada por el presente Estudio de Ordenación, conforme al proyecto de obras de urbanización complementarias a la edificación que deberá aprobarse, como instrumento de ejecución material de dichas obras según lo dispuesto en el artículo 136.3 c) del Reglamento General de la LISTA.*

*Debiendo señalarse que el Estudio de Ordenación que nos ocupa incluye en su Memoria la justificación del cumplimiento de los deberes antes expuestos en los términos que se analizan en el informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 24 de abril de 2024 que más abajo se transcribe, esto es mediante la cesión de una superficie de 146 m<sup>2</sup>s destinada a vial en Avda. Juan Sebastián Elcano, la cual deberá ser previamente acondicionada como parte de las obras complementarias de urbanización (Apartado 3.2 B). Por lo que la citada propuesta deberá ser informada por el Servicio de Valoraciones del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística previamente a la aprobación definitiva del presente instrumento.*

*5.- Por otra parte, agregar que en el marco de los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en el art. 4 de la LISTA, como son el principio de viabilidad ambiental y paisajística que implica garantizar el cumplimiento de las medidas necesarias para la adaptación, mitigación y reversión de los efectos del cambio climático (art. 4.2 b LISTA); y utilización racional de los recursos naturales y de eficiencia energética (art. 4.2 d LISTA), que han sido desarrollados en el art. 79.4 del RG (al que se remite el art. Artículo 47 RG sobre Actuaciones de mejora urbana), las Ordenanzas Particulares del presente instrumento prevén expresamente la inclusión de una cubierta ajardinada que ha sido valorada favorablemente en el informe de la Delegación Territorial de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, de 28 de junio de 2023, de exención de sujeción del Estudio de Ordenación al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica (Apartado “Cambio Climático”):*

*“(…) 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>; mejorar la percepción paisajística.(…)”*

*Por lo que el cumplimiento de la citada determinación deberá ser comprobada en el procedimiento de licencia de obras que se conceda para construir en las fincas que nos ocupan.*

*6.- La adecuación del presente Estudio de Ordenación a la normativa urbanística ha sido analizada pormenorizadamente en los informes técnicos municipales, y en concreto en el informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de*

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local.  
P.S. El Oficial Mayor.  
Fdo.: Juan Ramón Orense Tejada.

Código Seguro De Verificación	1A/T9bzcAdRCUaSxeYYiVA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	17/05/2024 12:41:21
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	17/05/2024 12:20:11
Observaciones		Página	6/19
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1A/T9bzcAdRCUaSxeYYiVA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1A/T9bzcAdRCUaSxeYYiVA==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



24 de abril de 2024, en el que se analizan entre otras cuestiones el objeto, los parámetros y consideraciones de la propuesta que a continuación se transcriben:

### “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).**

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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, a calificación de Comercial, con una edificabilidad máxima permitida de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, al objeto de poder implantar un supermercado.**

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. (...)

### 2.4 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 m<sup>2</sup>s**.
- 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**

-7-

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES

El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local.  
P.S. El Oficial Mayor.  
Fdo.: Juan Ramón Orense Tejada.

Código Seguro De Verificación	1A/T9bzcAdRCUaSxeYYiVA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	17/05/2024 12:41:21
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	17/05/2024 12:20:11
Observaciones		Página	7/19
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1A/T9bzcAdRCUaSxeYYiVA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1A/T9bzcAdRCUaSxeYYiVA==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



con **CJ-2**, edificabilidad máxima permitida de 0.83 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, con un rango de valores de repercusión equivalentes. El cambio de calificación supone un incremento de la edificabilidad de 0,83 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>t (Res. CJ-2 = 1.280,04 m<sup>2</sup>t) a 1 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>t (Comercial = 1.542,22 m<sup>2</sup>t) 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.

b) Estudio comparativo parámetros existentes y propuestos

	EXISTENTE (CJ2)	PROPUESTO (Co)
Uso Pormenorizado	residencial	Comercial
Parcela Mínima	300 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>
Edificabilidad	0,85 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	1 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> 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 Min 3 metros	≥3 m 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 m<sup>2</sup> de techo comercial en establecimientos de menos de 2500 m<sup>2</sup>.

### 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

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES

El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local.  
P.S. El Oficial Mayor.  
Fdo.: Juan Ramón Orense Tejada.

Código Seguro De Verificación	1A/T9bzcAdRCUaSxeYYiVA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	17/05/2024 12:41:21
Observaciones	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	17/05/2024 12:20:11
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1A/T9bzcAdRCUaSxeYYiVA==	Página	8/19
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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.

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:

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES

El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local.  
P.S. El Oficial Mayor.  
Fdo.: Juan Ramón Orense Tejada.

Código Seguro De Verificación	1A/T9bzcAdRCUaSxeYYiVA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	17/05/2024 12:41:21
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	17/05/2024 12:20:11
Observaciones		Página	9/19
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1A/T9bzcAdRCUaSxeYYiVA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1A/T9bzcAdRCUaSxeYYiVA==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



**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.*

*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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> s :*

*“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 m<sup>2</sup> 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**

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES

El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local.  
P.S. El Oficial Mayor.  
Fdo.: Juan Ramón Orense Tejada.

Código Seguro De Verificación	1A/T9bzcAdRCUaSxeYYiVA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	17/05/2024 12:41:21
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	17/05/2024 12:20:11
Observaciones		Página	10/19
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1A/T9bzcAdRCUaSxeYYiVA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1A/T9bzcAdRCUaSxeYYiVA==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



*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*

*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 m<sup>2</sup> 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.*

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES

El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local.  
P.S. El Oficial Mayor.  
Fdo.: Juan Ramón Orense Tejada.

Código Seguro De Verificación	1A/T9bzcAdRCUaSxeYYiVA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	17/05/2024 12:41:21
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	17/05/2024 12:20:11
Observaciones		Página	11/19
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1A/T9bzcAdRCUaSxeYYiVA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1A/T9bzcAdRCUaSxeYYiVA==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- ✓ 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.

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 m<sup>2</sup>s aprox. a unos 147 m<sup>2</sup>s, 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 m<sup>2</sup>s** 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.

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	1A/T9bzcAdRCUaSxeYYiVA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	17/05/2024 12:41:21
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	17/05/2024 12:20:11
Observaciones		Página	12/19
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1A/T9bzcAdRCUaSxeYYiVA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1A/T9bzcAdRCUaSxeYYiVA==</a>		
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 m<sup>2</sup>s (ver pg. 17 de la Memoria del documento y Anexo III)"(...)*

#### 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 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, a calificación de **Comercial**, con una edificabilidad máxima permitida de 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup> 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."*

#### Requisitos materiales o formales:

Código Seguro De Verificación	1A/T9bzcAdRCUaSxeYYiVA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	17/05/2024 12:41:21
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	17/05/2024 12:20:11
Observaciones		Página	13/19
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1A/T9bzcAdRCUaSxeYYiVA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



1.- El desarrollo de la presente actuación de mejora urbana se tramita a través del instrumento definido en el art. 69 LISTA -y art. 92 del Reglamento-, conforme las reglas de procedimiento establecidas en los artículos 75 y siguientes de la LISTA, con el desarrollo de los artículos 98 y siguientes del Reglamento General. .

2.- En relación a la iniciativa para proponer la ordenación, establece el artículo 8 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU) que ésta podrá partir de las Administraciones Públicas, las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas y, en las condiciones dispuestas en la ley aplicable, de los propietarios. En consonancia con esta norma indica el artículo 80 de la LISTA, que aquellas personas que, de conformidad con la normativa básica estatal, puedan redactar y presentar a tramitación un instrumento de ordenación de actuaciones de transformación urbanística, podrá impulsar la aprobación de los mismos.

En el caso que nos ocupa, el Estudio de Ordenación está promovido por la sociedad Deprac Investments 2006 SL., representada por Marta Martínez García según documentación obrante en el expediente cumpliéndose los requisitos exigidos por los artículos 4 y 5 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas para actuar como interesado y representante en este procedimiento, respectivamente.

3.- En cuanto a la tramitación de las actuaciones, previamente a la aprobación inicial, el expediente ha sido sometido a Avance y consulta pública, tal y como consta en los Antecedentes del presente informe, habiéndose constatado en relación a las competencias del resto de Administraciones Públicas, lo siguiente:

- Se ha acreditado mediante informe de la Consejería de Salud y Familias evacuado con fecha **13 de octubre de 2022** de conformidad con el artículo 56 de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, puesto en relación con el artículo 13 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, que el instrumento de planeamiento no debe someterse a evaluación de impacto en la salud.

- Ha quedado acreditado en informe de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana de **8 de mayo de 2023** la no afección del presente instrumento a las determinaciones de la Ley de Carreteras del Estado en virtud del cambio de titularidad de la vía contigua al ámbito, en virtud de Acta de Cesión de fecha 3 de agosto de 2013 a favor del Ayuntamiento de Málaga.

- Se ha emitido con fecha **1 de junio de 2023** informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana en relación a las servidumbres aeronáuticas; habiéndose constatado en el informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 24-4-24 el cumplimiento de las simples observaciones requeridas. Todo ello en aplicación de la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 y con el art. 27 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo que Regula las servidumbres

-14-

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES

El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local.  
P.S. El Oficial Mayor.  
Fdo.: Juan Ramón Orense Tejada.

Código Seguro De Verificación	1A/T9bzcAdRCUaSxeYYiVA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	17/05/2024 12:41:21
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	17/05/2024 12:20:11
Observaciones		Página	14/19
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1A/T9bzcAdRCUaSxeYYiVA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1A/T9bzcAdRCUaSxeYYiVA==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



*aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4-12-1998, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30-12-1996, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.*

*Señalándose que de conformidad con los principios de racionalización y agilidad que deben regir las actuaciones de las Administraciones Públicas (art. 3 de la Ley 40/2015 Ley de Régimen Jurídico del Sector Público) que tienen como finalidad evitar la duplicidad de trámites en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento; no procede reiterar la solicitud del mencionado dictamen tras la aprobación inicial del expediente, señalándose que en todo caso el ejercicio de las competencias de la Administración del Estado en esta materia se encuentran garantizadas en el art. 27.9 del Real Decreto 369/2023 antes referido, que exige que la aprobación definitiva del instrumento deberá notificarse a la Dirección General de Aviación Civil, adjuntando el instrumento de ordenación aprobado definitivamente, acompañado de certificación del acto de aprobación definitiva.*

*- Ha quedado justificado en informe de fecha 28 de junio de 2023, emitido por la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul de la Junta de Andalucía en Málaga en los términos del art. 40.5 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en su redacción dada por la Disposición Final Única del Reglamento de la LISTA, que el presente instrumento no es susceptible de tener un impacto significativo en el medio ambiente.*

**4.-** *Tras el acuerdo de aprobación inicial que se propone, y de acuerdo con lo dispuesto en el art. 78 de la LISTA y 102 y ss del Reglamento General, el instrumento deberá someterse a información pública por plazo no inferior a 20 días, con publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal de la Administración urbanística con el contenido mínimo que establece el art. 8 del Reglamento; con llamamiento personal a los propietarios del ámbito que resultan de las Certificaciones Registrales y Catastrales que constan en el procedimiento a los efectos de lo dispuesto en el art. 78.5 c) de la LISTA y 104.4 c) del Reglamento General:*

*Certificaciones Registrales del Registro de la Propiedad nº 2 de Málaga:*

- Finca Registral 57336, a nombre de **Wu Rongrong y Zhou Aiyong***
- Finca Registral 4353, a nombre de la entidad **Llamatorcal S.L***

*Certificaciones Catastrales Gráficas:*

*UTM 8351109UF7685S0001QY, titularidad a nombre de Llamatorcal SL*  
*UTM 8351138UF7685S0001BY, titularidad a nombre de Wu Rongrong y Zhou Aiyong*  
*UTM 8351107UF7685S0001YY, titularidad a nombre de Wu Rongrong y Zhou Aiyong*  
*UTM 8351108UF7685S0001GY, titularidad a nombre de Wu Rongrong y Zhou Aiyong*

Código Seguro De Verificación	1A/T9bzcAdRCUaSxeYYiVA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	17/05/2024 12:41:21
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	17/05/2024 12:20:11
Observaciones		Página	15/19
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1A/T9bzcAdRCUaSxeYYiVA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1A/T9bzcAdRCUaSxeYYiVA==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- Por otra parte, en los términos del art. 78.4 LISTA y 105 del Reglamento, durante la información pública deberá recabarse informe sectorial de la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural, en materia de aguas, por encontrarse el ámbito del presente instrumento en zona inundable por las avenidas del Arroyo Jaboneros. Ello de conformidad con lo establecido en el artículo 25.4 de la Ley de Aguas estatal puesto en concordancia con el artículo. 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía; informe para el que se señala un plazo de tres meses, entendiéndose éste desfavorable si no se emite en dicho plazo.
- Así mismo deberá requerirse informe de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo en los términos del art. 75.2 b) de la LISTA y 107 del Reglamento, informe que deberá emitirse en el plazo de tres meses, transcurrido el cual se podrán proseguir con las actuaciones, de acuerdo con el apartado 5 del mencionado art. 37 del Reglamento General, y artículo 80.3 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

6.- En cuanto al contenido documental del instrumento, consta en el informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 24 de abril de 2024 (Apartado 2.3) que el documento técnico que se somete a aprobación inicial cumple en lo sustantivo con lo dispuesto en el artículo 62 de la LISTA y arts. 85 y 92.3 de Decreto 550/2022, de 29 de noviembre que aprueba el Reglamento General de la LISTA y disposiciones concordantes del vigente PGOU-11.

7.- Respecto del órgano competente para la aprobación inicial, conforme el artículo 127.1 d) de la Ley 7/1985 de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, en relación con lo dispuesto en el artículo 75 de LISTA y art. 98.1 de su Reglamento, la competencia para la aprobación inicial del presente instrumento de ordenación urbanística corresponde a la Junta de Gobierno Local.”

**A la vista de cuanto antecede se propone a la Junta de Gobierno Local que, en uso de las competencias que tiene asignadas, adopte los siguientes acuerdos:**

**ACUERDOS:**

**PRIMERO.- Aprobar inicialmente el Estudio de Ordenación de la Innovación del PGOU para el cambio de calificación de las parcelas sitas en Av. Juan Sebastián Elcano nº 171-175, de Residencial, con ordenanza CJ-2, a calificación Comercial, promovido por Deprac Investments 2006 SL r/p Marta Martínez García, de acuerdo con la documentación técnica presentada con fecha 16 de abril de 2024 y ficha urbanística del PGOU ATU-MU-O-LE.1 “Elcano” adjunta al informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 24 de abril de 2024; todo ello de conformidad con el citado informe así como lo dispuesto en los artículos 75, 78 y concordantes de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía,**

Código Seguro De Verificación	1A/T9bzcAdRCUaSxeYYiVA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	17/05/2024 12:41:21
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	17/05/2024 12:20:11
Observaciones		Página	16/19
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1A/T9bzcAdRCUaSxeYYiVA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1A/T9bzcAdRCUaSxeYYiVA==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



puestos en relación con los artículos 2, 102 y ss del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre que aprueba el Reglamento General de la LISTA.

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

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

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

- La Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural, en materia de aguas, de conformidad con lo establecido en el artículo 25.4 de la Ley de Aguas estatal puesto en concordancia con el artículo. 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía; informe para el que se señala un plazo de tres meses, entendiéndose éste desfavorable si no se emite en dicho plazo.

**QUINTO.- Simultáneamente a los trámites anteriores se deberá remitir el expediente completo a la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda para que su titular emita informe previo preceptivo de conformidad con el art. 75.2 b) de la LISTA y 107 del Reglamento, informe que deberá emitirse en el plazo de tres meses, transcurrido el cual se podrán proseguir con las actuaciones, de acuerdo con el apartado 5 del mencionado art. 37 del Reglamento General, y artículo 80.3 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.**

-17-

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local.  
P.S. El Oficial Mayor.  
Fdo.: Juan Ramón Orense Tejada.

Código Seguro De Verificación	1A/T9bzcAdRCUaSxeYYiVA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	17/05/2024 12:41:21
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	17/05/2024 12:20:11
Observaciones		Página	17/19
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1A/T9bzcAdRCUaSxeYYiVA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1A/T9bzcAdRCUaSxeYYiVA==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



**SEXO.-** Advertir al promotor, que la aprobación definitiva del presente Estudio de Ordenación llevará aparejada las obligaciones establecidas en el art. 28 de la LISTA y 47, 49 y 82 RG.

a) Entregar a la Administración actuante, y con destino al patrimonio público de suelo, la parcela o parcelas libres de cargas, correspondientes al diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico en el ámbito de actuación, si lo hubiera. Esta cesión podrá sustituirse por su equivalente en metálico.

b) Entregar a la Administración actuante el suelo calificado para nuevos sistemas generales o locales, a obtener, cuando sean necesarios en los términos establecidos reglamentariamente. Este deber podrá sustituirse, cuando sea imposible físicamente su materialización, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa dentro del área homogénea o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así se prevea reglamentariamente.

c) De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 134 de la LISTA -con el desarrollo del art. 203 del Reglamento General-, con carácter previo a la expedición de la licencia de obras que se conceda para construir en las fincas que nos ocupan, deberá quedar garantizada la obligación del promotor de urbanizar y poner a disposición de la Administración los espacios que pasan a constituir vía pública en la cota determinada por el presente Estudio de Ordenación, conforme al proyecto de obras de urbanización complementarias a la edificación que deberá aprobarse, como instrumento de ejecución material de dichas obras según lo dispuesto en el artículo 136.3 c) del Reglamento General de la LISTA.

La justificación del cumplimiento de las citadas obligaciones y su cuantificación deberá ser informada por el Servicio de Valoraciones del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística con carácter previo a la aprobación definitiva del instrumento.

**SÉPTIMO.-** Significar que en el procedimiento de Licencia de Obras deberá comprobarse así mismo el cumplimiento de las Ordenanzas Particulares del presente instrumento en relación a la inclusión de la cubierta ajardinada en los términos del informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 24 de abril de 2024.

**OCTAVO.-** Significar que aquellos aspectos contenidos en el Estudio de Detalle que trasciendan de su finalidad propiamente dicha, no son vinculantes ni objeto de esta aprobación y deberán ser comprobados por el Departamento de Licencias y Protección Urbanística de esta Gerencia en materia de sus competencias.

**NOVENO.-** Dar traslado del presente acuerdo:

- Al Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Licencias y Protección Urbanística.

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES

El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local.  
P.S. El Oficial Mayor.  
Fdo.: Juan Ramón Orense Tejada.

Código Seguro De Verificación	1A/T9bzcAdRCUaSxeYYiVA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	17/05/2024 12:41:21
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	17/05/2024 12:20:11
Observaciones		Página	18/19
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1A/T9bzcAdRCUaSxeYYiVA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1A/T9bzcAdRCUaSxeYYiVA==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Secretaría General Técnica de Junta de Gobierno Local  
Sección Junta de Gobierno y Órganos Ejecutivos

- Al Servicio de Valoraciones del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística, con traslado del informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 24 de abril de 2024.

- A los titulares registrales y catastrales en los términos del apartado Segundo.

- A la entidad promotora.

- A la Junta Mpal. Distrito nº: 2 – Málaga Este.”

La Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los miembros asistentes, dio su aprobación a la Propuesta que antecede y, consecuentemente, adoptó los acuerdos en la misma propuestos.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica.

**EL CONCEJAL-SECRETARIO SUPLENTE DE  
LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL,**

**Carlos María Conde O'Donnell**

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES

El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local.  
P.S. El Oficial Mayor.  
Fdo.: Juan Ramón Orense Tejada.

Código Seguro De Verificación	1A/T9bzcAdRCUaSxeYYiVA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	17/05/2024 12:41:21 17/05/2024 12:20:11
Observaciones		Página	19/19
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1A/T9bzcAdRCUaSxeYYiVA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1A/T9bzcAdRCUaSxeYYiVA==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

