



Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística

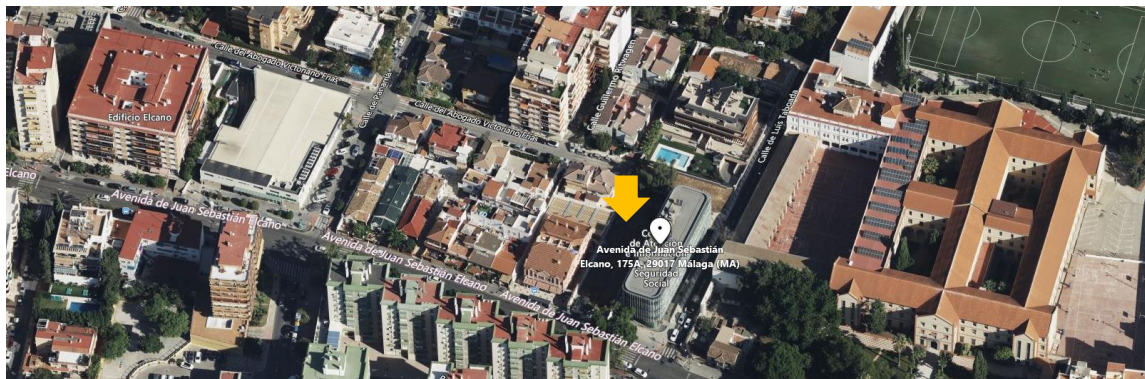
Ref.: I-ME PGOU (EO) Av Juan Sebastián Elcano 171-175_aprobacion Avance(3)_PL12-2022

Expediente: Innovación – Modificación PGOU (Estudio de Ordenación) 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 Avance y Medioambiente

INNOVACIÓN – MODIFICACIÓN DEL PGOU 2011 A TRAVÉS DE ESTUDIO DE ORDENACIÓN SOBRE LAS PARCELAS SITAS EN AVDA.JUAN SEBASTIAN ELCANO Nº 171-175 PARA CAMBIO DE USO DE RESIDENCIAL A COMERCIAL

1. INFORME

- Con fecha **21 de diciembre de 2022 se ha aportado documento de AVANCE** relativo a la tramitación de la Innovación del PGOU vigente que tiene por objeto promover el **cambio de calificación de Residencial, con ordenanza CJ-2, a calificación Comercial de las parcelas sitas en Av. Juan Sebastián Elcano nº 171-175.**
- En atención a la Disposición Transitoria 3ª** apartado 1º del **Decreto 550/2022**, de 29 de noviembre por el que se publica el Reglamento de la *Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía*, en adelante LISTA, la modificación se deberá realizar mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada que en este caso, y por tratarse de una Actuación de Mejora Urbana, debe ser un **Estudio de Ordenación**, en cumplimiento del artículo 27º de la LISTA.



UBICACIÓN DE LA PARCELA SOBRE FOTO AÉREA

Código Seguro De Verificación	FRNhZZ8C8PwQ9Vh3j31Jng==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	03/02/2023 14:05:36
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	03/02/2023 10:39:05
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	01/02/2023 09:46:17
Observaciones		Página	1/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/FRNhZZ8C8PwQ9Vh3j31Jng==		





Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística

La modificación supone una Actuación de Mejora pues propone, además del cambio de uso, un aumento de la edificabilidad y del aprovechamiento previstos para la parcela, 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.

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.

Recordar según lo expuesto en el informe emitido por este Departamento el **14 de diciembre de 2022** que, según la **Disposición Transitoria 3ª del Decreto 550/2022** ya mencionada no es necesario tramitar Propuesta de Delimitación de Actuación de Transformación Urbanística para las modificaciones de los instrumentos de planeamiento general que se tramiten en suelo urbano consolidado.

Ese mismo texto normativo incluye a su vez una **Disposición Final Única de Modificación de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental** que cambia la redacción del artículo 40º de dicha Ley y establece en su apartado 3º lo siguiente:

2. Se modifica el apartado 4.c, con el siguiente tenor literal:

“c) Los planes especiales de los apartados a), c), f), y h) del artículo 70.3 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, así como sus revisiones y modificaciones.”

3. Se modifica el apartado 5, de la siguiente forma:

“No se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, los siguientes instrumentos de ordenación urbanística, así como sus revisiones y modificaciones:

a) Los planes especiales de los apartados d) y e) del artículo 70.3 de la Ley.

b) Los estudios de detalle y los restantes instrumentos complementarios.

c) Los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 4.b) en los que pueda determinarse a priori, atendiendo a su objeto, a su extensión y a los espacios afectados, que no son susceptibles de tener un impacto significativo en el medio ambiente, conforme al artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre. Estos requisitos serán justificados por el órgano sustantivo en la memoria del instrumento de ordenación urbanística y verificados, caso por caso, a través de un pronunciamiento expreso del órgano ambiental antes de su aprobación inicial.”

4. Se incorpora un nuevo apartado 6 y se renumeran como 7, 8 y 9 los siguientes:

El expediente que nos ocupa tiene como único **objeto** el cambio de uso para implantar un uso Comercial, en concreto un supermercado de barrio en las parcelas mencionadas, sobre las que existe una edificación preexistente en el caso de una de ellas y siendo las otras tres actualmente pequeños solares, pero habiendo sido objeto de edificación en años anteriores.

En este sentido el interesado presentó en marzo de 2022 un **Documento Ambiental Estratégico** que podría considerarse equivalente a la memoria a la que remite el artículo anterior y que analiza y justifica el impacto sobre el medioambiente, en concreto en el apartado 8 denominado Efectos Ambientales Previsibles.

Código Seguro De Verificación	FRNhZZ8C8PwQ9Vh3j31Jng==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	03/02/2023 14:05:36
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	03/02/2023 10:39:05
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	01/02/2023 09:46:17
Observaciones		Página	2/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/FRNhZZ8C8PwQ9Vh3j31Jng==		





En atención a dicho apartado y a lo dispuesto en la **modificación del artículo 40º de la Ley GICA del Decreto 550/2022**, se considera que el caso que nos ocupa podría entenderse incluido en el apartado c), entre los instrumentos que por no ser susceptibles de tener un impacto significativo sobre el medio ambiente, no tendrían que someterse a Evaluación Ambiental Estratégica.

Se deberá por tanto recabar de la Consejería competente en Medioambiente un pronunciamiento expreso al respecto para que, en su caso, verifique lo anteriormente expuesto previo a la aprobación inicial del documento.

Por otro lado, esta nueva redacción del artículo 40º no obliga a la aprobación previa del documento de Avance salvo para aquellos instrumentos que deban someterse a Evaluación Ambiental Estratégica, en cuyo caso tendrá la consideración de Borrador. En el expediente que nos ocupa se estaría a la espera de obtener el pronunciamiento expreso a la consulta anteriormente expuesta sin embargo, dado que ya se aportó el documento de Avance para su aprobación y en aras del principio de transparencia, participación y, en su caso, de agilidad administrativa si la consulta resultase negativa, se opta por proponer la aprobación del documento de Avance aportado por los interesados.

En consecuencia a lo analizado corresponde realizar los siguientes trámites:

3

- ❖ **Aprobar el documento del Avance del Estudio de Ordenación**
En caso de resultar negativa la Consulta prevista a la Consejería competente en medioambiente, el Avance aprobado tendría la consideración del Borrador a efectos de la tramitación de la Evaluación Ambiental Simplificada según el artículo 40º de la Ley GICA, en su interpretación del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre de 2022.
- ❖ **Remisión a la Consejería de Medioambiente** para solicitar, en base a lo expuesto en el presente informe y sobre todo al apartado 8º y sucesivos del Documento Ambiental Estratégico aportado, la verificación mediante pronunciamiento expreso con respecto a la innecesariedad de tramitar EAE para el presente Estudio de Ordenación, por no ser susceptible de tener un impacto significativo sobre el medioambiente.
- ❖ De modo paralelo publicar 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.

Con respecto al documento de AVANCE, tal y como se ha expuesto, el **21 de diciembre de 2022** incluyendo Memoria y Planos.

Código Seguro De Verificación	FRNhZZ8C8PwQ9Vh3j31Jng==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	03/02/2023 14:05:36
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	03/02/2023 10:39:05
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	01/02/2023 09:46:17
Observaciones		Página	3/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/FRNhZZ8C8PwQ9Vh3j31Jng==		





La Memoria del documento incluye la justificación normativa sobre la que se basa la presente modificación del PGOU, la necesidad de realizarse a través de una Actuación de Transformación Urbanística de Mejora Urbana, y su correspondiente tramitación.

También incluye los aspectos a los que debe dar respuesta el **documento de Avance** según el **artículo 101º** del *Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía*: debe describir y justificar el objeto, ámbito de actuación, principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, así como los criterios y propuestas generales para la ordenación, y las distintas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.

A estas cuestiones, que ya venían reflejadas en el Borrador anteriormente presentado, se ha añadido la justificación del interés general de la Modificación del Plan General que se solicitaba en el informe emitido por este Departamento el 14 de diciembre de 2022.

El **apartado 7** de la memoria expone el cambio de modelo en la planificación y gestión de las ciudades, desde una ciudad ‘zonificada’ a un modelo más tendente a recuperar la ciudad mediterránea y en línea con ‘la ciudad de los 15’. En coherencia con estos objetivos, el cambio de uso se justifica en la mejora que supone implementar supermercados de proximidad en las áreas urbanas consolidadas, exponiendo el documento la dificultad de encontrar parcelas *que tengan la superficie necesaria para incluir todo el programa propio de estas tiendas*. En este sentido los aproximadamente 1.500 m²t que se proponen para el supermercado darán cabida a todos los espacios propios de este uso como son: zona de almacenaje y recepción de mercancía, zona de exposición de los productos, zona de cajas, servicios complementarios como aseos, etc ... y coincidiendo de hecho con el índice de edificabilidad que la propia ordenanza del Plan General otorga a este uso.

Como **criterios para la definición de alternativas** se establecen las siguientes:

- Mejorar la calidad urbana del barrio de El Palo, ofreciendo una diversidad de usos que hagan del mismo un espacio complejo y correctamente dotado.
- Aumentar la dotación comercial de locales de alimentación en el barrio para mejorar la oferta y la competitividad para el vecindario
- Establecer condiciones de adecuación tipológica en relación a las edificaciones del entorno, para evitar transformar de manera excesiva el volumen de la edificación propuesta.

En el documento que se proponga para su aprobación inicial se deberán incluir las cuestiones reflejadas en el informe emitido el 18-09-2022 por la Consejería de Salud y Familias en el contexto de las Consultas Previas del Impacto en la Salud. Es decir la Memoria-resumen aportada a la Consejería y su propio informe-dictamen de 18 de septiembre de 2022.

Código Seguro De Verificación	FRNhZZ8C8PwQ9Vh3j31Jng==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	03/02/2023 14:05:36
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	03/02/2023 10:39:05
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	01/02/2023 09:46:17
Observaciones		Página	4/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/FRNhZZ8C8PwQ9Vh3j31Jng==		





Se solicita también modificar el apartado 6.1.2 en el documento del Estudio de Ordenación que se proponga para su aprobación inicial pues, el ED aprobado que se menciona en el borrador de EO como antecedente sobre la parcela se basó en que, por aquel entonces, se permitía el uso comercial/terciario como alternativo del CJ-2, cuestión que actualmente no se permite y razón por la cual se hace necesario tramitar la Modificación del PGOU que nos ocupa. Esta aclaración deberá incorporarse a ese apartado.

En relación a los Planos del documento mencionar que se han modificado con respecto a los aportados en el documento de Borrador del Estudio de Ordenación. En este sentido si bien la **propuesta del cambio de uso** es la cuestión que se presenta para su aprobación, junto con el aumento de la edificabilidad, debemos recordar y dejar constancia que la aprobación del Avance no supone la aprobación de todas las determinaciones urbanísticas de aplicación pues, al menos aspectos como la separación a linderos, que no se cumple en la planta sótano propuesta, o la definición del posible volumen de la planta primera, deberán ser objeto de análisis.

Finalmente mencionar que en el contexto de la *Alternativa 1*, cuando se menciona lo edificado en la parcela cercana por el otro supermercado similar existente en la zona, la edificabilidad que tiene construida es al menos de 2 m²t/m²s en lugar del 1 m²t/m²s que se incluye en la memoria. Se corregirá en el documento que se presente para la aprobación inicial.

2. PROPUESTA

Proceder, tras los necesarios informes jurídicos a:

- ❖ **Aprobar el documento del Avance del Estudio de Ordenación** de la Innovación 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 calificación Comercial.**

En atención a la Disposición Transitoria 3ª apartado 1º del **Decreto 550/2022**, de 29 de noviembre por el que se publica el Reglamento de la *Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía*, en adelante LISTA, la modificación se debe realizar mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada que en este caso, y por tratarse de una Actuación de Mejora Urbana, debe ser un **Estudio de Ordenación**, en cumplimiento del artículo 27º de la LISTA.

Código Seguro De Verificación	FRNhZZ8C8PwQ9Vh3j31Jng==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	03/02/2023 14:05:36
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	03/02/2023 10:39:05
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	01/02/2023 09:46:17
Observaciones		Página	5/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/FRNhZZ8C8PwQ9Vh3j31Jng==		





Al objeto de no duplicar información se deberá tener en consideración el análisis del objeto del presente expediente, del ámbito, así como las demás cuestiones incluidas en los informes anteriormente emitidos por este departamento de fecha 31-05-2022 y 14-12-2022.

En caso de resultar negativa la Consulta prevista a la Consejería competente en medioambiente, el Avance aprobado tendría la consideración del Borrador a efectos de la tramitación de la Evaluación Ambiental Simplificada según el artículo 40º de la Ley GICA, en su interpretación del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre de 2022.

- ❖ **Remisión a la Consejería de Medioambiente** para solicitar, en base a lo expuesto en el presente informe y al apartado 8º y sucesivos del Documento Ambiental Estratégico (DAE) aportado, la verificación mediante pronunciamiento expreso con respecto a la innecesariedad de tramitar EAE para el presente Estudio de Ordenación, por no ser susceptible de tener un impacto significativo sobre el medioambiente.
Mencionar que se deberán remitir todos los documentos que acompañan el Borrador de Evaluación Ambiental presentados el 22 y 23 de marzo de 2022.
- ❖ De modo paralelo publicar en las web municipales la aprobación del Avance del instrumento de planeamiento a modo de **consulta pública** prevista en el artículo 77º de la nueva redacción de la LISTA, publicada en BOP el 2 de diciembre de 2022, y así recabar las aportaciones de la ciudadanía, al objeto de recabar las aportaciones de la ciudadanía.

Málaga, a la fecha de la firma digital

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

LA JEFA DEL SECCIÓN DE
ORDENACIÓN URBANÍSTICA
Fdo.: Dolores Jiménez Ruíz

LA ARQUITECTA MUNICIPAL
Fdo.: Paula Cerezo Aizpún

Código Seguro De Verificación	FRNhZZ8C8PwQ9Vh3j31Jng==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	03/02/2023 14:05:36
	Dolores Jiménez Ruíz	Firmado	03/02/2023 10:39:05
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	01/02/2023 09:46:17
Observaciones		Página	6/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/FRNhZZ8C8PwQ9Vh3j31Jng==		

