



ACUERDO ADOPTADO POR LA ILMA. JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 24 DE FEBRERO DE 2023, EN RELACIÓN CON EL PUNTO SIGUIENTE:

PUNTO N° 16.- PROPUESTA DE APROBACIÓN DEL AVANCE DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN EN AVENIDA JUAN SEBASTIÁN ELCANO N° 171-175, PROMOVIDO POR DEPRAC INVESTMENTS 2006, S.L. (EXPEDIENTE N° PL 12/2022).

La Junta de Gobierno Local conoció la Propuesta del Teniente de Alcalde Delegado de Ordenación del Territorio de fecha 17 de febrero de 2023, cuyo texto a la letra es el siguiente:

“Resulta que, con fecha 17 de febrero de 2023 se ha emitido por el Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Planeamiento y Gestión, informe jurídico-propuesta de aprobación del Avance de referencia:

“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 de Avance del Estudio de Ordenación en el ámbito de las parcelas sitas en Av. Juan Sebastián Elcano 171-175; ello conforme al objeto, 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 uso de las parcelas calificadas en el PGOU-2011 de Residencial, con ordenanza CJ-2, para implantar un uso Comercial, en concreto un supermercado de barrio en las parcelas mencionadas, justificándose esta modificación en la mejora que supone implementar supermercados de proximidad en las áreas urbanas consolidadas en los términos expuestos en la Memoria del Avance (apartado 7), todo ello de conformidad con el informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 3 de febrero de 2023 que más abajo se transcribe.

Antecedentes de hecho:

1º.- El PGOU vigente fue aprobado definitivamente, de manera parcial, por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de 21 de enero de 2011 y, tras la verificación de la Dirección General de Urbanismo de la subsanación de las deficiencias a que se refería la citada Orden, tal y como se recogió en su Resolución de 28 de julio de 2011, se procedió a la publicación de la Normativa de la citada Revisión-Adaptación del PGOU de Málaga en el BOJA n° 170 de 30 de agosto de 2011. En este instrumento las parcelas que constituyen el ámbito del Estudio de Ordenación, sitas en Av. Juan Sebastián Elcano 171-175, se encuentran calificadas de Residencial, con ordenanza CJ-2.

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES

El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local.
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca.

| | | | |
|-------------------------------|--|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | oyGP6FYtQ7ahHNggjcwfcA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Elisa Pérez de Siles Calvo Francisco Alejandro Merino Cuenca | Firmado | 24/02/2023 13:16:41 |
| Observaciones | | Firmado | 24/02/2023 12:37:48 |
| Url De Verificación | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/oyGP6FYtQ7ahHNggjcwfcA== | Página | 1/13 |



2º.- En relación a las citadas parcelas se aprobó por Pleno del Ayuntamiento de **25 de mayo de 2017** el Estudio de Detalle en Avda. Juan Sebastián Elcano números 173-175” promovido por herederos de Sebastián Pastor González (BOP 16/01/2018) con el objetivo de ordenar los volúmenes de las parcelas para implantar un uso terciario, compatible con el uso residencial.

3º.- Con fecha **22 de marzo de 2022** se presenta en el registro de entrada de documentos de esta Gerencia, solicitud de la entidad Deprac Investments, representada por Marta Martínez García, en la que se insta la tramitación del presente Estudio de Ordenación. Se acompaña copia de la documentación técnica y documentación administrativa relativa a la representación. Mediante instancia de **23 de marzo de 2022** se aporta documentación técnica complementaria.

4º.- A requerimiento del Servicio Jurídico-administrativo de Planeamiento, el promotor aporta con fecha **31 de mayo de 2022** documentación relativa a la titularidad registral de las fincas incluidas en el ámbito.

5º.- A la vista de la documentación aportada, el Servicio de Planificación Territorial y Urbanística emitió informe con fecha **31 de mayo de 2022** 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 de la comunidad Autónoma de Andalucía.

6º.- Con fecha **29 de julio de 2022** se emite informe de la Sección de Valoraciones relativo a valoración del uso comercial con respecto al residencial en el ámbito que nos ocupa.

7º.- 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.

8º.- Con fecha **18 de noviembre de 2022** el promotor presenta documentación solicitando el inicio a la tramitación de la Evaluación Ambiental Estratégica.

9º.- El Servicio de Planificación Territorial y Urbanística emite informe con fecha **14 de diciembre de 2022** requiriendo la aportación de documento de Avance del Estudio de Ordenación.

10º.- Con fecha **21 de diciembre de 2022** el promotor aporta documento de Avance a los efectos de dar cumplimiento al requerimiento anterior.

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES

El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local.
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca.

| | | | |
|-------------------------------|---|--------------------|--|
| Código Seguro De Verificación | oyGP6FYtQ7ahHNggjcwfCA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Elisa Pérez de Siles Calvo Francisco Alejandro Merino Cuenca | Firmado Firmado | 24/02/2023 13:16:41 24/02/2023 12:37:48 |
| Observaciones | | Página | 2/13 |
| Url De Verificación | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/oyGP6FYtQ7ahHNggjcwfCA== | | |



11º.- Finalmente, el 3 de febrero de 2023 ha sido emitido informe por el Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de este Departamento de Planeamiento y Gestión, en el que se propone la aprobación del Avance del Plan Parcial.

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:

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 (...)

- 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:

1. Se consideran actuaciones de mejora urbana, sobre una parcela o conjunto de parcelas, aquellas que, en suelo urbano, tienen por objeto el aumento de 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, que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización.

2. Deberán estar debidamente justificadas y motivadas en la mejora de la ciudad existente

Debiendo indicarse en este sentido que, tal y como se establece en 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), las políticas públicas

| | | | |
|-------------------------------|---|--------------------|--|
| Código Seguro De Verificación | oyGP6FYtQ7ahHNggjcwfCA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Elisa Pérez de Siles Calvo Francisco Alejandro Merino Cuenca | Firmado Firmado | 24/02/2023 13:16:41 24/02/2023 12:37:48 |
| Observaciones | | Página | 3/13 |
| Url De Verificación | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/oyGP6FYtQ7ahHNggjcwfCA== | | |



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”.

- Por otra parte, resultan de aplicación a la citada actuación los deberes establecidos, de conformidad con la legislación básica estatal, en el art. 28 LISTA, con el desarrollo contemplado en el art. 49 del Reglamento.

2.- En relación al contenido del Avance que se somete a aprobación han de tenerse en cuenta los informes técnicos emitidos por el Servicio de Planificación Territorial y Urbanística; y en particular el de fecha 3 de febrero de 2023, que a continuación se transcribe

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.**

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 m²/m²s, a calificación de **Comercial**, con una edificabilidad máxima permitida de 1 m²/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

| | | | |
|-------------------------------|--|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | oyGP6FYtQ7ahHNggjcwfCA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Elisa Pérez de Siles Calvo Francisco Alejandro Merino Cuenca | Firmado | 24/02/2023 13:16:41 |
| Observaciones | | Firmado | 24/02/2023 12:37:48 |
| Url De Verificación | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/oyGP6FYtQ7ahHNggjcwfCA== | Página | 4/13 |



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 | oyGP6FYtQ7ahHNqgjcwfcA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Elisa Pérez de Siles Calvo | Firmado | 24/02/2023 13:16:41 |
| | Francisco Alejandro Merino Cuenca | Firmado | 24/02/2023 12:37:48 |
| Observaciones | | Página | 5/13 |
| Url De Verificación | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/oyGP6FYtQ7ahHNqgjcwfcA== | | |



*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:

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.*

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.

| | | | |
|-------------------------------|---|--------------------|--|
| Código Seguro De Verificación | oyGP6FYtQ7ahHNggjcwfCA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Elisa Pérez de Siles Calvo Francisco Alejandro Merino Cuenca | Firmado Firmado | 24/02/2023 13:16:41 24/02/2023 12:37:48 |
| Observaciones | | Página | 6/13 |
| Url De Verificación | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/oyGP6FYtQ7ahHNggjcwfCA== | | |



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.

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

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local.
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca.

| | | | |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | oyGP6FYtQ7ahHNggjcwfCA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Elisa Pérez de Siles Calvo Francisco Alejandro Merino Cuenca | Firmado | 24/02/2023 13:16:41 |
| Observaciones | | Firmado | 24/02/2023 12:37:48 |
| Url De Verificación | Página | | 7/13 |
| | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/oyGP6FYtQ7ahHNggjcwfCA== | | |



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 m²/m²s en lugar del 1 m²/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.*

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.

| | | | |
|-------------------------------|---|--------------------|--|
| Código Seguro De Verificación | oyGP6FYtQ7ahHNggjcwfCA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Elisa Pérez de Siles Calvo Francisco Alejandro Merino Cuenca | Firmado Firmado | 24/02/2023 13:16:41 24/02/2023 12:37:48 |
| Observaciones | | Página | 8/13 |
| Url De Verificación | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/oyGP6FYtQ7ahHNggjcwfCA== | | |



- ❖ **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.

- **Requisitos materiales o formales:**

1.- El desarrollo de la presente actuación de mejora urbana deberá realizarse a través de la tramitación de un Estudio de Ordenación, definido en el art. 69 LISTA -y art. 92 del Reglamento-, ello 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.

Por lo que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 77 de la Ley y 101 del Reglamento, esta Administración dentro del ámbito de sus competencias, tiene la facultad de proceder a la aprobación de un documento de Avance, que tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la elaboración del instrumento de ordenación urbanística.

Tras su aprobación, el citado documento será sometido a consulta pública mediante su publicación en el portal web de esta Gerencia 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; ello de conformidad con lo previsto en el art. 100 del Reglamento General.

2.- La iniciativa para proponer la ordenación de transformación urbanística de acuerdo con 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 (TRLRUR) 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 ésta, se el artículo 80 de la LISTA y el art. 98 del Reglamento, estableciéndose que podrán solicitar el inicio de los instrumentos de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación urbanística de iniciativa privada, los particulares que asuman su promoción.

| | | | |
|-------------------------------|--|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | oyGP6FYtQ7ahHNggjcwfcA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Elisa Pérez de Siles Calvo Francisco Alejandro Merino Cuenca | Firmado | 24/02/2023 13:16:41 |
| Observaciones | | Firmado | 24/02/2023 12:37:48 |
| Url De Verificación | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/oyGP6FYtQ7ahHNggjcwfcA== | Página | 9/13 |



En el caso que nos ocupa, el Estudio de Ordenación está promovido por la sociedad Deprac Investments 2006 SL., representada por Marta Giménez 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 Administración Pública competente para la tramitación del presente instrumento de ordenación, el artículo 3.4 de la LISTA indica, que la actividad urbanística es una función pública que, desarrollada en el marco de la ordenación territorial, corresponde a los Municipios, sin perjuicio de las competencias que, por esta ley, se asignan específicamente a la Comunidad Autónoma; comprendiendo, entre otros, el siguiente contenido: la ordenación, organización, dirección y control de la ocupación y utilización del suelo, incluyendo la definición del modelo de ciudad y la tramitación y aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística definidos en esta ley. Además añade el artículo 75.1 de la citada Ley, que corresponde a los municipios las competencias relativas a la tramitación y aprobación de todos los instrumentos de ordenación urbanística y sus innovaciones, salvo las asignadas en el apartado 2 del indicado artículo, a la Consejería competente en Ordenación del Territorio y Urbanismo.

De esta forma, habida cuenta de lo establecido en el artículo 3.2 de los Estatutos de esta Gerencia, corresponde al Ayuntamiento de Málaga a través de sus órganos de gobierno adoptar resoluciones sobre actos preparatorios de la ordenación urbana tales como la aprobación de avances de planes; siendo, en este caso, potestad de la Junta de Gobierno Local la aprobación del Avance, en virtud de lo dispuesto en el artículo 127.1. c) de la Ley 7/1985 de 2 de abril, de Bases del Régimen Local.

La aprobación inicial también corresponderá a la citada Junta de Gobierno en base a la competencia que le atribuye el mencionado artículo 127 en su apartado 1 d), y la definitiva al Excmo. Ayuntamiento Pleno, siendo necesario el voto favorable de la mayoría simple, según lo previsto en el artículo 123 apartados nº 1.i) y nº 2 del mismo texto legal.

4.- En cuanto al resto de Administraciones Públicas que han de intervenir en el presente procedimiento por razón de la materia, debe señalarse lo siguiente:

a) Que en cumplimiento de lo dispuesto en el 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, ha quedado justificado en el documento que se somete a aprobación y en el informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 3 de febrero de 2023 que el presente instrumento no es susceptible de tener un impacto significativo en el medio ambiente.

Por lo que, una vez aprobado el Avance, esta Administración Municipal deberá solicitar a la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul de la Junta de Andalucía en Málaga, pronunciamiento expreso de verificación en relación a la inexistencia de impacto ambiental en los términos del art. 4.5 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

| | | | |
|-------------------------------|---|--------------------|--|
| Código Seguro De Verificación | oyGP6FYtQ7ahHNggjcwfCA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Elisa Pérez de Siles Calvo Francisco Alejandro Merino Cuenca | Firmado Firmado | 24/02/2023 13:16:41 24/02/2023 12:37:48 |
| Observaciones | | Página | 10/13 |
| Url De Verificación | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/oyGP6FYtQ7ahHNggjcwfCA== | | |



Subsidiariamente, para el caso de pronunciamiento desfavorable del órgano ambiental, esta Administración Municipal deberá solicitar a la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul de la Junta de Andalucía en Málaga, el inicio del procedimiento ambiental estratégico simplificado de conformidad con lo dispuesto en el artículo 40.4.b) de la GICA con la remisión del Avance aprobado (que tendrá la consideración de borrador del plan a los efectos de su sometimiento al procedimiento ambiental) y del documento ambiental estratégico presentado.

*b) Que habiéndose evacuado con fecha **13 de octubre de 2022** informe de consulta previa previsto en 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, por la Consejería de Salud y Familias se hace constar que el instrumento de planeamiento no debe someterse a evaluación de impacto en la salud. La documentación que se someta a aprobación inicial deberá contener copia de la memoria resumen de la actuación fechada 7 de junio de 2022 y del dictamen emitido.*

c) Que tras la aprobación inicial del instrumento de ordenación deberán recabarse los correspondientes informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos así como informe preceptivo y no vinculante en materia de urbanismo a la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía en Málaga.

5.- En cuanto al contenido documental del Avance, se hace constar en el informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión de 3 de febrero de 2023 que el mismo da cumplimiento a los requisitos que exigen los arts. 77 de la LISTA y 101 del Reglamento: descripción y justificación del objeto, ámbito de actuación, principales afecciones, criterios y propuestas de ordenación; así como distintas alternativas técnica, ambiental y económicamente viables planteadas.

Significándose que el instrumento que se proponga para aprobación inicial deberá observar el contenido documental en el marco del art. 62 de la LISTA; art. 85 del Reglamento, complementándose con las determinaciones del art. 92.3 de ésta última norma. Debiendo por otra parte cumplimentar las cuestiones recogidas el informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 3 de febrero de 2023.

6.- Finalmente añadir que según lo establecido en el artículo 101.3 del Reglamento General, el Avance tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la elaboración del instrumento de ordenación urbanística; en consecuencia es un acto de trámite no susceptible de impugnación a la luz de lo dispuesto en el artículo 112.1 de Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, ello sin perjuicio de que la oposición a dicho acuerdo pueda alegarse por los interesados para su consideración en la resolución que ponga fin al procedimiento.

| | | | |
|-------------------------------|---|--------------------|--|
| Código Seguro De Verificación | oyGP6FYtQ7ahHNggjcwfCA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Elisa Pérez de Siles Calvo Francisco Alejandro Merino Cuenca | Firmado Firmado | 24/02/2023 13:16:41 24/02/2023 12:37:48 |
| Observaciones | | Página | 11/13 |
| Url De Verificación | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/oyGP6FYtQ7ahHNggjcwfCA== | | |



Según reitera la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo dentro de los diferentes actos que integran la compleja operación urbanística de la formación de los instrumentos de planeamiento, sólo cabe atribuir la condición de acto definitivo a aquel por el cual se efectúe la aprobación definitiva por el órgano competente, de tal manera que éste es el único susceptible de impugnación jurisdiccional, y a su través la impugnación del resto de los actos antecedentes -Sentencias del Tribunal Supremo de 24 de julio de 1989 (RJ 1989\6105); de 10 marzo 1992 (RJ 1992\3260); y 27 de marzo de 1996 (RJ 1996\2220) entre otras-.”

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 el Avance del Estudio de Ordenación de la Innovación del PGOU promovido por Deprac Investments 2006 SL r/p Marta Martínez García, 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; ello 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.

SEGUNDO.- A tenor de lo previsto en el artículo 77 de la LISTA y 100 del Reglamento General, publicar 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, Obras e Infraestructuras, de lunes a viernes en horario de 9:30 a 13:30 horas, sito en Paseo Antonio Machado, nº 12.

TERCERO.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 40.5 c) de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integral de la Calidad Ambiental de Andalucía (GICA), solicitar a la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul de la Junta de Andalucía en Málaga, pronunciamiento expreso de verificación en relación a la inexistencia de impacto significativo en el medio ambiente. A dichos efectos deberá remitirse el Documento Ambiental Estratégico y anexos presentados con fechas 22 y 23 de marzo de 2022.

CUARTO.- Subsidiariamente, para el caso de pronunciamiento desfavorable del órgano ambiental previsto en el acuerdo anterior, solicitar el inicio del procedimiento ambiental estratégico simplificado de conformidad con lo dispuesto en el artículo 40.4.b) de la GICA con la remisión de la documentación técnica aprobada (que tendrá la consideración de borrador del plan a los efectos de su sometimiento al procedimiento

-12-

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local.
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca.

| | | | |
|-------------------------------|---|--------------------|--|
| Código Seguro De Verificación | oyGP6FYtQ7ahHNggjcwfCA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Elisa Pérez de Siles Calvo Francisco Alejandro Merino Cuenca | Firmado Firmado | 24/02/2023 13:16:41 24/02/2023 12:37:48 |
| Observaciones | | Página | 12/13 |
| Url De Verificación | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/oyGP6FYtQ7ahHNggjcwfCA== | | |



ambiental), así como Documento Ambiental Estratégico y anexos presentados con fechas 22 y 23 de marzo de 2022.

QUINTO.- Dar 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.
- Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.
- Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

SEXTO.- Notificar el presente acuerdo para su conocimiento y efectos:

- Al Departamento de Licencias y Protección Urbanística de esta Gerencia.
- A la entidad promotora.
- A la Junta Municipal de Distrito N° 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.

**LA CONCEJALA-SECRETARIA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL,**

Elisa Pérez de Siles Calvo

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES

El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local.
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca.

| Código Seguro De Verificación | oyGP6FYtQ7ahHNggjcwfCA== | Estado | Fecha y hora |
|-------------------------------|---|--------------------|--|
| Firmado Por | Elisa Pérez de Siles Calvo Francisco Alejandro Merino Cuenca | Firmado Firmado | 24/02/2023 13:16:41 24/02/2023 12:37:48 |
| Observaciones | | Página | 13/13 |
| Url De Verificación | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/oyGP6FYtQ7ahHNggjcwfCA== | | |

