

ACUERDO ADOPTADO POR LA ILMA. JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 22 DE NOVIEMBRE DE 2024 EN RELACIÓN CON EL PUNTO SIGUIENTE:

PUNTO Nº 7.- PROPUESTA DE APROBACIÓN DEL AVANCE DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS-BM.1 "LA CIZAÑA" DEL PGOU-2011 (EXPEDIENTE Nº PL 47/2012).

La Junta de Gobierno Local conoció la Propuesta de la Concejala Delegada de Urbanismo de fecha 6 de noviembre de 2024, cuyo texto a la letra es el siguiente:

"Resulta que, con fecha 4 de noviembre de 2024, ha sido emitido por el Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión informe jurídico-propuesta sobre aprobación de Avance del Plan Parcial del Sector SUS-BM.1 "La Cizaña", 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 municipal sobre propuesta de aprobación de Avance del Plan Parcial del sector SUS.G.4 "Huertecilla Tarajal" del PGOU-2011 ello conforme a los antecedentes de hecho y fundamentos jurídicos siguientes:

Objeto

*El **ámbito** del presente instrumento se encuentra definido en el Plan General de Ordenación Urbanística vigente como suelo urbanizable sectorizado de uso global hotelero y pormenorizado hotelero, productivo y comercial, SUS-BM.1 "La Cizaña", que, según la Ficha del sector, cuenta con una superficie de 226.810,94 m², si bien, en el documento presentado consta que es de 228.075,99 m². Su **objeto** es ordenar este ámbito de suelo, siendo los objetivos, criterios y directrices vinculantes según la Ficha los siguientes:*

- Los terrenos en primera línea costeros tendrán uso pormenorizado hotelero.
- Superficie de espacios libres: 65.000 m². Deberá conservarse, en zona verde, la laguna existente. Se conservará su régimen hídrico. En caso de afección a la misma, será preciso informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente
- El Uso Productivo Empresarial tendrá un techo mínimo del 15% de la superficie del techo edificable, pudiendo superar dicha limitación de uso compatible, sin superar la proporción del uso hotelero.
- El índice de edificabilidad= 0.26 m²t/m²s, es menor que la edificabilidad media del SUS (0,3811 m²t/m²s)
- Deberá completar, como carga externa, los accesos viarios al sector fuera de su ámbito, con las obras de defensa necesarias del arroyo Cañuelo.
- Al ser un suelo afectado por la huella acústica del aeropuerto, no podrá calificarse ninguna parcela como residencial, equipamiento educativo o sanitario, dentro de la huella

1/16

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

Ayuntamiento de Málaga
Edificio Consistorial. Av. Cervantes, 4.
29016 Málaga (Edificio Consistorial)

+34 951 926 010
info@malaga.eu
www.malaga.eu

Código Seguro De Verificación	uh8 / SG6eJRINUamqXmK0dg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	22/11/2024 14:45:41
Observaciones		Firmado	22/11/2024 11:50:15
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/uh8 / SG6eJRINUamqXmK0dg==	Página	1/16
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



acústica.

- El planeamiento de este ámbito deberá ser informado preceptivamente por la Agencia Andaluza del Agua por afección hidráulica.
- Deberá informar la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar.
- Se considera mínimo vinculante el Aprovechamiento Objetivo Total.

Antecedentes

Con relación ámbito de planeamiento que nos ocupa, debemos destacar las siguientes actuaciones que en esta Administración se han llevado a cabo desde la aprobación del PGOU de 1997:

1.- El PGOU de 1997 previó un sector de suelo urbanizable no programado denominado SUNP-BM.5 "La Cizaña", cuya ordenación se estableció mediante un Programa de Actuación Urbanística y un Plan Parcial que, no obstante, no pasaron en su tramitación de la fase de aprobación inicial, que se produjo mediante sendas Resoluciones de Alcaldía de **2 de diciembre de 2002 y 16 de enero de 2003**, respectivamente.

2.- Posteriormente, 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 nº 170 de 30 de agosto de 2011; en este instrumento queda definido el sector objeto de esta propuesta como SUS-BM.1 "La Cizaña".

3.- Pues bien, ya en vigor el nuevo Plan General, se dio de alta el presente expediente a la vista de la solicitud presentada con fecha **12 de diciembre de 2012**, por D. Carlos Álvarez Caro en representación de Torregolf, S.L y Torreplaya S.A., para que se tramitara el documento de Plan Parcial que se aportaba.

4.- Dicho documento recibió aprobación inicial mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de **11 de julio de 2014** y prosiguió la tramitación del expediente conforme lo indicado en el acuerdo adoptado.

5.- Posteriormente y, con independencia de este expediente en concreto, el Delegado Provincial de la, entonces denominada, Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, comunicó a este Ayuntamiento el **9 de junio de 2017**, que en base al criterio de los Servicios Jurídicos de la citada Administración autonómica, los instrumentos de planeamiento general que cuenten con Aprobación Definitiva, y que sujetaron su tramitación ambiental a la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de Andalucía (aquellos que contaron con Declaración de Impacto Ambiental, como es el caso de su vigente Plan General de Ordenación Urbanística), no puede considerarse que cuenten con Evaluación Ambiental Estratégica. Por ello, los instrumentos de planeamiento urbanísticos que desarrollen determinaciones de dicho planeamiento general, deberán someterse a Evaluación Ambiental Estratégica según lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio.

6.- A tenor de esta nueva circunstancia, mediante Resolución del señor Gerente de Urbanismo de fecha **25 de septiembre de 2019**, se dispuso solicitar de la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible el inicio del procedimiento

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	uh8/SG6eJRINUamqXmK0dg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	22/11/2024 14:45:41
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	22/11/2024 11:50:15
Observaciones		Página	2/16
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/uh8/SG6eJRINUamqXmK0dg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



de evaluación ambiental estratégica simplificada respecto del documento de Plan Parcial del Sector SUS-BM.1 "La Cizaña".

7.- El 3 de noviembre de 2021, se recibe en esta Gerencia, el Informe Ambiental Estratégico emitido por la Administración autonómica con fecha **21 de octubre de 2021**; dicho informe concluye que el instrumento debe someterse a un procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria porque puede entrañar efectos significativos en el medio ambiente.

8.- Contra dicho informe se presentaron escritos de alegaciones por parte de algunos de los propietarios del sector con fechas **1 y 2 de febrero de 2022**; concretamente por parte de D^a M^a Ángeles Giner Martín e/r de D^a Nicole Annie Solá y otros y por parte de D. Emiliano Montero García e/r de Torre Golf, S.L., y Torre Playa S.A., que fueron remitidos al órgano ambiental los días 21 y 31 de marzo de 2023, respectivamente, y que no consta en el expediente, que recibieran respuesta alguna.

9.- Por otro lado, el **22 de marzo de 2023** se presenta en el registro electrónico de documentos de esta Administración, por parte del arquitecto D. José Luis Flores Carreño, escrito de D^a Nicole Annie Sola actuando en representación de la mercantil Milestone Real Estate, S.L., en el que manifiesta que para la ultimación de la tramitación del Plan Parcial se constituye en promotora de la actuación, habiendo contratado los servicios profesionales del arquitecto citado. Adjunta a su instancia, copia de la Escritura de Constitución de la Sociedad Limitada referida, así como de la Escritura de Poder para actuar en representación de la misma.

10.- Según certificación del Registrador de la Propiedad del Distrito Hipotecario de Málaga nº 10, de **14 de abril de 2023**, ha quedado acreditado en el expediente que D^a Nicole Annie Sola es propietaria del 20% del 40% de la participación indivisa de la finca registral 21.874-B (antes registral 6.076-A), obrante al folio 129, del tomo 2023, libro 204 del Ayuntamiento de Torremolinos, Sección 2^a del citado Registro.

3/16

11.- Con fechas **13 y 15 de mayo de 2023**, se le comunicó a HCP y Arquitectos Asociados S.L., que actuaban en representación de Torregolf, S.L y a Torreplaya S.A., la intención de mercantil Milestone Real Estate, S.L., de actuar como nueva promotora en el desarrollo del sector, habiendo contratado para ello los servicios del arquitecto del arquitecto D. José Luis Flores Carreño. Se concedió un trámite de audiencia de 15 días, sin que conste en el expediente que se presentara alegación alguna al respecto, tal y como se deduce del certificado de la Vicesecretaria Delegada de esta Gerencia de 10 de julio de 2023.

12.- El **26 de junio de 2023**, D. José Luis Flores Carreño presenta una propuesta de zonificación que, según manifiesta, ha sido acordada con el órgano ambiental, con la finalidad de resolver las afecciones medioambientales que han surgido en el sector.

13.- A la vista de la documentación indicada en el párrafo anterior, el **7 de julio de 2023**, se emite informe por parte del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de este Departamento de Planeamiento y Gestión, en el que se señala que deberá aportarse documentación que corrija todos los aspectos indicados en el informe medioambiental y, además, que se presente un nuevo documento de Plan Parcial que desarrolle las modificaciones que plantea la nueva zonificación.

14.- Requerido el nuevo interesado del expediente, con fecha **21 de febrero de 2024** presenta documentación denominada, Avance de Estudio de Ordenación y Documento Inicial Estratégico del sector (por error se denomina Estudio de Ordenación en lugar de Plan Parcial) y, el

Código Seguro De Verificación	uh8/SG6eJRINUamqXmK0dg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	22/11/2024 14:45:41
Observaciones	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	22/11/2024 11:50:15
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/uh8/SG6eJRINUamqXmK0dg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



1 de marzo de 2024, se solicitan informes internos del Negociado de Topografía y Cartografía y del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de este Departamento.

15.- El 27 de marzo de 2024 se emite informe por parte el citado Negociado de Topografía y Cartografía, que es notificado al promotor el 21 de mayo de 2024 y, el **3 de junio de 2024**, ha sido elaborado informe por el Servicio de Urbanización.

16.- Por otro lado, consta también en el expediente escrito presentado en el registro electrónico de este Ayuntamiento el **25 de junio de 2024**, por parte de D. Luis Peña Peña e/r de Promociones Conbusa, S.L., en el que solicita se le tenga por interesado en el presente expediente.

17.- El 17 de julio de 2024, el señor Flores Carreño presenta documento de Avance del Plan Parcial del Sector SUS-BM.1 "La Cizaña", junto con el Documento Inicial Estratégico, que ha sido informado por el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística con fecha **30 de julio de 2024**.

18.- Finalmente, el **30 de octubre de 2024**, se han obtenidos de oficio Certificaciones Catastrales Descriptivas y Gráficas de las fincas incluidas en el sector.

Fundamentos jurídicos

- **Requisitos sustanciales o de fondo:**

1.- En relación a la norma 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 disposiciones al presente instrumento de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera de la LISTA.

4/16

También resultan de aplicación las normas contenidas en los instrumentos de planeamiento general y restantes instrumentos aprobados para su desarrollo, que estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en el momento de entrada en vigor de la LISTA, habida cuenta de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de la misma. Esto implica el reconocimiento de la vigencia del PGOU 2011 en el que, como ya hemos dicho, se delimitó un ámbito de suelo urbanizable sectorizado denominado SUS-BM.1 "La Cizaña".

No obstante, en cuanto a las reglas de ordenación del procedimiento y régimen de competencias debemos traer a colación lo dispuesto en la Disposición Transitoria Tercera de la LISTA, en relación a los planes e instrumentos en tramitación a la entrada en vigor de la Ley:

Disposición transitoria tercera. Planes e instrumentos en tramitación

1. Los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico, así como los instrumentos de gestión y ejecución del planeamiento, que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de esta ley podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma. A estos efectos, se considerarán iniciados los procedimientos con el primer acuerdo preceptivo del órgano competente para la tramitación, conforme a lo previsto en la legislación urbanística, y, en el caso de los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental estratégica, con la solicitud de inicio de este procedimiento.

Código Seguro De Verificación	uh8/SG6eJRINUamqXmK0dg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	22/11/2024 14:45:41 22/11/2024 11:50:15
Observaciones		Página	4/16
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/uh8/SG6eJRINUamqXmK0dg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2. No obstante, dichos procedimientos podrán tramitarse conforme a las determinaciones de esta ley siempre que se puedan conservar los informes, pronunciamientos sectoriales y actuaciones del órgano ambiental, por no ver afectado su contenido.

Como ha quedado expuesto en los antecedentes de este informe propuesta, la solicitud de inicio del trámite ambiental se produce el 25 de septiembre de 2019, por lo que, ateniéndonos a la literalidad de la regla transitoria transcrita, podría continuarse la tramitación del Plan Parcial del SUS-BM.1 "La Cizaña" conforme al procedimiento previsto en la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA). Sin embargo, no podemos obviar que el trámite de evaluación ambiental estratégica simplificada ha culminado con la emisión del Informe Ambiental Estratégico de 21 de octubre de 2021 en el que se concluye, que el instrumento de ordenación debe someterse a un procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria porque puede entrañar efectos significativos en el medio ambiente. Como consecuencia de este Informe se ha modificado la zonificación prevista en el documento aprobado inicialmente, lo que conlleva cambios sustanciales de la ordenación planteada en un principio. Así pues, el Avance presentado por la Milestone Real Estate S.L., junto con el Documento Inicial Estratégico, deben ser tramitados conforme a las reglas de procedimiento establecidas en la LISTA y su Reglamento pues son las normas actualmente en vigor.

2.- Como ya se ha adelantado, nos encontramos ante un ámbito clasificado por el PGOU como suelo urbanizable sectorizado, respecto del cual, indica la Disposición Transitoria Primera, cláusula 3ª de la LISTA, que podrán desarrollarse conforme a las determinaciones contenidas en el planeamiento general vigente y, a efectos de la Ley, tendrán el régimen que se establece para la promoción de las actuaciones de nueva urbanización, considerando que las mismas se encuentran delimitadas.

5/16

El desarrollo de esta norma transitoria de la Ley queda recogido en la Disposición Transitoria Segunda del Reglamento General, en cuyo punto primero se indica:

"1. Conforme a la disposición transitoria primera de la Ley, los ámbitos de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable sectorizado previstos en los instrumentos de planeamiento general vigentes tendrán el régimen de la promoción de las actuaciones de transformación urbanística o, en su caso, el de las actuaciones urbanísticas. Cuando estos ámbitos no cuenten con ordenación pormenorizada aprobada, su ordenación corresponderá al instrumento de ordenación urbanística detallada de la actuación de transformación urbanística correspondiente, sin necesidad de tramitar una propuesta de delimitación previa, conforme a las siguientes reglas:

a) Se seguirá el procedimiento de aprobación, régimen de competencias, requisitos de documentación y el resto de disposiciones que se establecen en la Ley y en el Reglamento para el instrumento de ordenación urbanística detallada.

b) Las determinaciones de la ordenación detallada se desarrollarán en el marco de las determinaciones de la ordenación estructural y de la ordenación pormenorizada preceptiva que se establezcan para el ámbito en el instrumento de planeamiento general y conforme a los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en el Título IV, cuando resulten compatibles con éstas.

c) Los estándares de suelo para dotaciones serán los establecidos en el instrumento de planeamiento general y, en el caso de que los mismos no hubieran sido determinados, los que resulten de aplicar los criterios establecidos en el artículo 82 del Reglamento. A estos efectos, la

Código Seguro De Verificación	uh8/SG6eJRINUamqXmK0dg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	22/11/2024 14:45:41
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	22/11/2024 11:50:15
Observaciones		Página	5/16
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/uh8/SG6eJRINUamqXmK0dg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



remisión a los estándares previstos en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, o en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, se entenderá referida a la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y a este Reglamento.

d) La reserva de suelo para vivienda protegida será la establecida en el artículo 61.5 de la Ley y 83 del Reglamento salvo que, conforme a lo establecido en el artículo 10.1.A.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, el instrumento de planeamiento general hubiera previsto una mayor o una menor que implique una distribución de la reserva exigible en su ámbito de ordenación, en cuyo caso prevalecerá la determinación establecida por éste."

3.- De acuerdo con lo expuesto, y a la vista del esquema de instrumentos de ordenación urbanística consagrado en la LISTA, la ordenación detallada del ámbito deberá realizarse a través de un Plan Parcial de Ordenación definido en el art. 67 LISTA, con el desarrollo del art. 90 del Reglamento.

"Artículo 67. Los Planes Parciales de Ordenación

1. Los Planes Parciales de Ordenación tienen por objeto delimitar y establecer la ordenación detallada y la programación de una actuación de nueva urbanización en suelo rústico.

2. Los Planes Parciales de Ordenación contendrán las determinaciones precisas en función de su objeto, según se determine reglamentariamente, debiendo respetar las establecidas por el Plan General de Ordenación Municipal."

4.- Por otra parte, establece el artículo 84.2 de la LISTA que, la entrada en vigor de los instrumentos de ordenación determina, entre otros, el efecto de vincular los terrenos, los equipamientos, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de su clasificación y calificación, y al régimen urbanístico que consecuentemente les sea de aplicación. Como ya hemos dicho, el régimen urbanístico de la propiedad de este suelo conforme a la nueva norma andaluza, es el mismo que le corresponden a las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización, por lo que serán deberes de los propietarios del suelo los establecidos en el artículo 32 de la LISTA y 51 del Reglamento General y, en consecuencia: se deberán de entregar al Ayuntamiento el suelo urbanizado y libre de cargas correspondiente a los sistemas generales y locales incluidos o adscritos a este ámbito; también se deberá de entregar el suelo urbanizado y libre de cargas correspondiente al 10% del aprovechamiento medio del área de reparto; costear y, en su caso, ejecutar las obras de urbanización del ámbito y las de conexión con las redes generales viarias y de servicios técnicos, así como las de ampliación y refuerzo de dichas redes; en definitiva, el sector tendrá que hacer frente a todas las infraestructuras que necesite para funcionar, recogándose en la Ficha como cargas complementarias y/o suplementarias que: "Contribuirá a la urbanización de los Sistemas Generales y a las obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento en la forma e importe que se determine".

6/16

5.- En cuanto a la gestión del ámbito, el instrumento prevé el sistema de actuación por compensación; resultando de aplicación lo dispuesto en los arts. 99 de la LISTA y 204 del Reglamento, con los requisitos y criterios establecidos en el art. 205 de este último cuerpo normativo.

6.- En relación al contenido del documento de Avance que se somete a aprobación han de ser tenidos en cuenta los informes técnicos emitidos por parte de este Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística, que a continuación se relacionan:

- Informe del Negociado de Topografía y Cartografía de fecha 27 de marzo de 2024.

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	uh8/SG6eJRINUamqXmK0dg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	22/11/2024 14:45:41
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	22/11/2024 11:50:15
Observaciones		Página	6/16
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/uh8/SG6eJRINUamqXmK0dg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- Informe del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de 3 de junio de 2024
- Informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 30 de julio de 2024 en el que, tras analizar la documentación presentada se indica y propone lo siguiente:

“...

Respecto a las distintas alternativas.

Se proponen como alternativas:

- Alternativa 0: Mantener la realidad existente,
- Alternativa 1: establecer en el ámbito un uso residencial de baja densidad.
- Alternativa 2: Desarrollo de la propuesta de ordenación recogida por el PGOU 2011
- Alternativa 3: Nueva propuesta de ordenación

- El documento justifica la elección de la alternativa 3 como la más idónea, refiriéndose concretamente a:



7/16

“Esta alternativa propone mantener el uso global hotelero complementándolos con usos comerciales y empresariales. En relación a los espacios libres, se agrupan en grandes superficies que generen una calidad ambiental superior a zonas verdes de menor entidad y se ubican, precisamente, en las zonas ambientales más sensibles. Asimismo, su superficie de urbanización (viario público) es muy reducida respecto a las anteriores”.

- El Avance desecha la Alternativa 1 de ordenación debido a que establecer en el ámbito un uso residencial de baja densidad, podría no resultar ambientalmente viable debido a que demanda una superficie de urbanización mayor que otros usos cuyo régimen urbanístico también podrían tener cabida urbanística en la zona.
- El Avance, en la alternativa 2, mantiene el uso global hotelero y reduce sensiblemente la superficie urbanizada respecto a la anterior propuesta. Sin embargo, resultan unos espacios libres de relativa calidad ambiental y no considera las afecciones ambientales del sector. Por lo que se desecha esta alternativa.
- Tal y como se describe en los antecedentes, en el expediente consta el Informe Ambiental

Código Seguro De Verificación	uh8/SG6eJRINUamqXmK0dg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	22/11/2024 14:45:41
Observaciones	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	22/11/2024 11:50:15
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/uh8/SG6eJRINUamqXmK0dg==	Página	7/16
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Estratégico del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUS-BM.1 "La Cizaña" (EA/MA/59/19), en el que se reflejan las incidencias medioambientales de la ordenación propuesta por el PGOU 2011. Y en respuesta a estas incidencias se plantea la alternativa 3.

Respecto a la ordenación planteada

En el Avance, se cumple con el reparto de la edificabilidad dentro del sector conforme a los parámetros establecidos en la ficha del PGOU2011 de Málaga.

Sector SUS-BM.1 "La Cizaña"	Ficha urbanística actual PGOU	PPO presentado
Superficie total	226.810,94 m ² s	228.075,99 m ² s
Edificabilidad total	58.970,84 m ² t	58.970,84 m ² t
Edificabilidad comercial	9.283,00 m ² t	9.283,00 m ² t
Edificabilidad empresarial	13.000,00 m ² t	13.000,00 m ² t
Edificabilidad Hotelero	36.687,84 m ² t	36.687,84 m ² t
Superficie Espacios Libres	65.000,00 m ² s	96.424,22 m ² s
Superficie SIPS / SLECB	9.521,00 m ² s	21.119,86 m ² s

No obstante, para la redacción del documento del Plan Parcial que habrá de aprobarse inicialmente, deberá tener presente las siguientes consideraciones:

- *Tanto en la ficha del PGOU 2011 SUS-BM.1 como en el informe de alcance del estudio ambiental estratégico, se recoge la necesidad de incluir la laguna como espacio libre del sector ya que forma parte del complejo lacustre de humedades del bajo Guadalhorce.*
- *La parcela de equipamiento se encuentra dentro de la zona Inundable a partir del período de retorno de 500 años. En las zonas de servidumbre sólo se podrá prever ordenación urbanística para uso público orientada a los fines de paso público peatonal y para el desarrollo de los servicios de vigilancia y conservación, no se podrán prever edificaciones. Para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, se exigirá la autorización previa al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico.*

8/16



- *La ordenación presentada deberá resolver las conexiones con el término Municipal de Torremolinos, en relación al bulevar que se preveía en el PGOU 2011 desaparecido en la propuesta presentada, así como la continuidad peatonal en la línea marítima desde el*

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	uh8/SG6eJRINUamqXmK0dg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	22/11/2024 14:45:41
Observaciones	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	22/11/2024 11:50:15
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/uh8/SG6eJRINUamqXmK0dg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



campo de Golf hasta encontrarse con el Paseo Marítimo de Torremolinos, ordenando la zona verde y considerando la actual delimitación de costas.

Respecto a las dotaciones previstas.

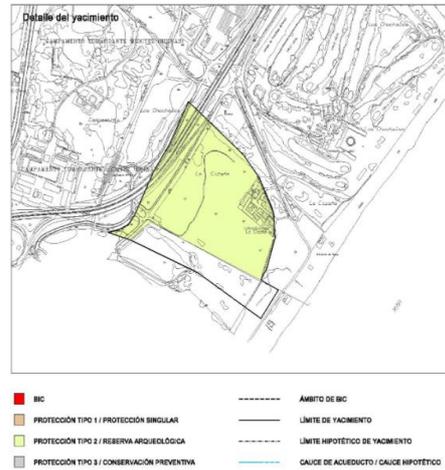
El documento aportado justifica el cómputo de las reservas dotacionales del PPO, que se ajusta a lo establecido en el art.61º Criterios para la ordenación urbanística de la LISTA, el art.82º Reservas y estándares dotacionales del Reglamento de LISTA y lo recogido en el PGOU2011 de Málaga y se indican en el siguiente cuadro resumen comparativo:

Estándares	Art. 82 del Reglamento LISTA	SUS-BM.1-PGOU 2011	Plan Parcial La Cizaña
Sistema Local de Espacios Libres	No residencial 14%	65.000,00 m ² s	96.424,22 m ² s
Equipamiento comunitarios Básicos	> 4%	9.521,00 m ² s	21.119,86 m ² s
Aparcamientos	1 plaza/ 100 m ² t		5.315,69 m ² s
Plantación de Árbol	1 árbol/ 100 m ² t		593 arboles

Se cumple sobradamente con las reservas de suelo para dotaciones previstas en la legislación urbanística vigente en metros cuadrados de superficie.

Respecto al yacimiento denominado:
Factoría romana de La Cizaña y Necrópolis asociada.

Según el Catálogo de Protección del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Málaga, el ámbito se encuentra afectado por el yacimiento 045 Factoría romana de La Cizaña y Necrópolis asociada, incluida en una Zona Arqueológica con un grado de protección Tipo 2. Previamente a cualquier operación de desarrollo o movimiento de tierras en las zonas de catalogación, es preceptivo un informe arqueológico, para lo cual se recurrirá a la realización de un sondeo arqueológico previo.



9/16

Plano Ficha 045 del Catálogo de Protección del PGOU

El presente Plan Parcial de Ordenación aportará, en documentación Anexa, Memoria Preliminar de la actividad arqueológica en el ámbito que deberá tener resolución de Cultura.

Respecto a las ordenanzas

Las ordenanzas planteadas en el documento presentado, no son objeto del presente informe, ya que la ordenación y zonificación podrán sufrir modificaciones una vez informado, el Documento Ambiental Estratégico, por Medio Ambiente.

El documento del Plan parcial que se presente deberá cumplimentar los requerimientos de los informes emitidos por el Servicio de Urbanización y el Negociado de Topografía, emitidos el 3 de junio de 2024 y el 27 de marzo de 2024 respectivamente.

PROPUESTA

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	uh8/SG6eJRINUamqXmK0dg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	22/11/2024 14:45:41
Observaciones	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	22/11/2024 11:50:15
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/uh8/SG6eJRINUamqXmK0dg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- **Aprobar el documento del Avance del Plan Parcial "La Cizaña",** fechado a 17 de julio de 2024, en cumplimiento del artículo 77º Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y el artículo 101º del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA, que tendrá la consideración del Borrador a efectos de la tramitación de la Evaluación Ambiental Ordinaria.
- **Someter a la consulta pública el documento de Avance,** a través de la página web de la Administración, con el objeto de recabar la opinión de la ciudadanía y el resto de potenciales interesados en participar en el proceso de elaboración.
- **Remisión a la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul** de la Junta de Andalucía al objeto de solicitar la tramitación de la evaluación ambiental estratégica ordinaria.
- **Dar traslado del presente informe al interesado para su conocimiento y efectos oportunos."**
- **Requisitos materiales o formales:**

1.- 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 (TRLRUR) 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.

10/16

El presente expediente empezó a tramitarse a la vista de la solicitud formulada con fecha 12 de diciembre de 2012, por D. Carlos Álvarez Caro en representación de Torregolf, S.L y Torreplaya S.A., propietarias de suelo en el sector y, tras la emisión del Informe Ambiental Estratégico de 21 de octubre de 2021, estos promotores, representados por el liquidador mercantil D. Emiliano Montero García, presentaron alegaciones al mismo con fechas 1 y 2 de febrero de 2022 que, remitidas al órgano ambiental, nunca recibieron respuesta. Así mismo, Dª Nicole Annie Solá y otros propietarios de suelo en el sector también realizaron alegaciones al citado Informe el 2 de febrero de 2022, mediante escrito presentado por Dª Mª Ángeles Giner Martí, que tampoco fueron contestadas.

En este contexto, el 22 de marzo de 2023, el arquitecto D. José Luis Flores Carreño presenta en el registro electrónico de esta Administración escrito de Dª Nicole Annie Solá, que actúa en representación de la mercantil Milestone Real Estate, S.L., en el que manifiesta su intención de constituirse en promotora de la tramitación del Plan Parcial que nos ocupa, habiendo contratado los servicios profesionales del citado arquitecto. Esta circunstancia fue puesta de manifiesto a los antiguos promotores a través de los técnicos redactores del primer documento aprobado inicialmente (HCP Arquitectos y Urbanistas SLP), concediéndoles un plazo de audiencia para que manifestaran lo que a su derecho estimasen conveniente sin que, al día de la fecha, hayan comunicado su oposición a las pretensiones de la señora Solá.

Como ya se ha expuesto en los antecedente, consta en el expediente certificación del Registrador de la Propiedad del Distrito Hipotecario de Málaga nº 10, de 14 de abril de 2023, en la que se acredita que Dª Nicole Annie Sola es propietaria del 20% del 40% de la participación

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	uh8/SG6eJRINUamqXmK0dg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	22/11/2024 14:45:41
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	22/11/2024 11:50:15
Observaciones		Página	10/16
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/uh8/SG6eJRINUamqXmK0dg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



indivisa de la finca registral 21.874-B (antes registral 6.076-A), obrante al folio 129, del tomo 2023, libro 204 del Ayuntamiento de Torremolinos, Sección 2ª del citado Registro, que está incluida en el ámbito del SUS-BM.1 "La Cizaña" del PGOU 2011 que nos ocupa.

Consecuentemente con todo lo dicho, Dª Nicole Annie Solá, como propietaria de suelo en el sector está legitimada para asumir la iniciativa en la tramitación del documento de Avance presentado, habiendo acreditado además la representación que dice ostentar respecto de Milestone Real Estate, S.L., de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

En todo caso, tanto los promotores iniciales como todos aquellos que se hayan personado en el expediente como interesados, deberán ser notificados de todas las resoluciones y/o acuerdos que se adopten con relación al mismo.

2.- Centrándonos ya en el trámite procedimental propiamente dicho, para la aprobación del instrumento de planeamiento que ordene el SUS-BM.1 "La Cizaña", deberá estarse a lo recogido en los artículos 75 y siguientes de la LISTA, con el desarrollo contenido en los artículos 98 y siguientes del Reglamento General.

Por lo tanto, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 77 de la Ley y 101 del Reglamento General, la Administración competente para la tramitación elaborará un Avance del instrumento de ordenación urbanística en el que se describa y justifique el objeto, ámbito de actuación, principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables. Trámite que resulta preceptivo en el presente procedimiento ya que, el plan parcial de ordenación que desarrolle el sector, se encuentra sometido al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria, tal y como ya indicó el órgano ambiental en su informe de 21 de octubre de 2021 y exige hoy la nueva redacción del artículo 40. 2 c) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión de la Calidad Ambiental de Andalucía (GICA).

11/16

Debemos añadir que el vigente PGOU-2011 ya recogía, al regular los instrumentos de ordenación urbanística, la figura de los Estudios previos, que son considerados, según el artículo 2.3.14, como actos preparatorios a la «redacción de los instrumentos de planeamiento o a la realización de cuantas otras acciones fueran pertinentes a este respecto», con efectos administrativos internos preparatorios de los planes o proyectos que correspondan. Teniendo por finalidad básica la de establecer las directrices o concretar y definir una serie de aspectos de ordenación general que deberán tenerse en cuenta en la redacción del correspondiente instrumento de planeamiento o proyectos que corresponda, identificando a tal efecto la necesidad, interés, procedencia o incidencia de la realización de determinadas actuaciones urbanísticas; precisando su ámbito y características; identificando su carácter municipal o su incidencia o interés supramunicipal y definiendo los instrumentos más adecuados para su ordenación.

Además, en la tramitación de este Avance del Plan Parcial del SUS-BM.1 "La Cizaña" resulta preceptivo promover, a través del portal web de este Ayuntamiento, una consulta pública previa, habida cuenta de lo indicado en el artículo 77 de la LISTA mencionado antes y en el artículo 100. 2 del Reglamento General, con publicación de los documentos que se consideren necesarios para dar a conocer la iniciativa y promover la participación ciudadana.

Con independencia de esta consulta previa, tras la aprobación inicial se abrirá un periodo de información pública y, tal y como prevé el apartado 5 del artículo 78 de la LISTA, en

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	uh8/SG6eJRINUamqXmK0dg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	22/11/2024 14:45:41
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	22/11/2024 11:50:15
Observaciones		Página	11/16
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/uh8/SG6eJRINUamqXmK0dg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



función de la naturaleza y alcance del instrumento, se practicarán una serie de trámites: audiencia de municipios colindantes, solicitud de informes a los órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados, llamamiento personal a los propietarios según certificaciones del catastro y registro de la propiedad y consultas a las compañías suministradoras.

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 la Ley asigna 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 la Ley. Además, añade el artículo 75.1 de la LISTA, 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: suspensión cautelar del otorgamiento de licencias urbanísticas y 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, habida cuenta de lo previsto en el artículo 123 apartados nº 1.i) y nº 2 del mismo Texto legal.

4.- En cuanto al resto de las Administraciones Públicas que han de intervenir por razón de la materia en esta fase del procedimiento y según exige el artículo 77 y 78. 3 y 4 de la LISTA y los artículos 99 y 105 y siguientes del Reglamento General:

- Junto con el documento de Avance presentado el 17 de julio de 2024 (que tendrá la consideración de borrador del plan a los efectos de su sometimiento al procedimiento ambiental) se ha aportado Documento Inicial Estratégico fechado el 19 de febrero de 2024; una vez aprobados ambos por la Junta de Gobierno Local, deberán ser remitidos a la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul de la Junta de Andalucía en Málaga a fin de que, en el plazo de tres meses a contar desde la solicitud del inicio del trámite de evaluación ambiental estratégica ordinaria, la misma elabore y nos remita el correspondiente Documento de Alcance del estudio ambiental estratégico para que, dicho estudio, pueda ser redactado y, junto con el documento del Plan Parcial, sea aprobado inicialmente y sometido al trámite de información pública durante un plazo de 45 días, tal y como dispone el artículo 38 de la GICA.

- Tras la aprobación inicial del instrumento de ordenación, de conformidad con lo establecido en el art. 78.4 de la LISTA y artículos 105 y 107 del Reglamento, deberán recabarse los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos, de aquellas Administraciones públicas con competencias en materias afectadas por el Plan Parcial que analizamos.

- Así mismo, tras la aprobación inicial, se requerirá informe preceptivo y no vinculante en materia de urbanismo, a la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del

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	uh8/SG6eJRINUamqXmK0dg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	22/11/2024 14:45:41
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	22/11/2024 11:50:15
Observaciones		Página	12/16
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/uh8/SG6eJRINUamqXmK0dg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía en Málaga.

-Además de consulta a las compañías suministradoras, respecto a las infraestructuras y servicios técnicos que deban ejecutarse con cargo a la actuación urbanística en los términos del art. 78.5. d) de la LISTA, desarrollado en el 105.2 del Reglamento General.

5.- En cuanto al contenido documental del presente Avance, se hace constar en el informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión de 30 de julio de 2024 que la documentación técnica presentada el 17 de julio de 2024, cuya aprobación se propone, cumple con lo previsto en el art. 77 LISTA y 101 del Reglamento.

En todo caso, el documento de Plan Parcial que se presente para su aprobación inicial, además de ajustarse a lo que determine el Documento de Alcance del estudio ambiental estratégico, deberá dar cumplimiento a las observaciones contenidas en los informes del Negociado de Topografía y Cartografía de 27 de marzo de 2024, del Servicio de Urbanización e Infraestructuras 3 de junio de 2024 y del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 30 de julio de 2024. Así mismo deberá incorporarse la documentación exigida en los arts. 62 y 78.5 c) de la LISTA y arts. 85 y 104.4 c) del Reglamento General, con las particularidades establecidas en el art. 90.3 del Reglamento; todo ello, sin perjuicio de ajustarse a la información disponible sobre protecciones, servidumbres, deslindes, y demás afecciones que pudieran tener incidencia en la elaboración del instrumento y haya sido facilitada por las Administraciones correspondientes en la fase de colaboración administrativa prevista en los artículos 76 LISTA y 99 del Reglamento General.

Por otra parte, habida cuenta de lo indicado sobre contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística en el artículo 62 de la LISTA, puesto en relación con el artículo 78.5 c) de la misma norma, previamente a la aprobación inicial deberán aportarse las certificaciones registrales de las fincas incluidas en el ámbito.

13/16

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, por lo que el acuerdo de aprobación del Avance no es 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.

Según reitera la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo dentro de los diferentes actos que integran la compleja operación urbanística de 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:

PRIMERO.- Aprobar el Avance del Plan Parcial del Sector SUS-BM.1 "La Cizaña" del PGOU-2011 junto con el Documento Inicial Estratégico, promovido por Milestone Real Estate S.L., r/p

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	uh8/SG6eJRINUamqXmK0dg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	22/11/2024 14:45:41
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	22/11/2024 11:50:15
Observaciones		Página	13/16
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/uh8/SG6eJRINUamqXmK0dg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



D^a Nicole Annie Solá, según los documentos presentados con fecha 17 de julio de 2024, en los términos expuestos en los informes técnicos del Negociado de Topografía y Cartografía de 27 de marzo de 2024, del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de 3 de junio de 2024 y del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 30 de julio de 2024; todo ello, 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, **realizar una consulta pública** mediante la publicación del documento de Avance y del Documento Inicial Estratégico en el portal web de esta Gerencia así como en el portal de participación ciudadana de la web del Ayuntamiento de Málaga, durante un periodo de **treinta días**, al objeto de recabar la opinión de la ciudadanía y del resto de potenciales interesados en participar en el proceso de elaboración del planeamiento manifestando su opinión acerca de los problemas que se pretenden solucionar, la necesidad y oportunidad de tramitar el instrumento y los objetivos y alternativas propuestos para el mismo. Ese documento también 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.

TERCERO.- Simultáneamente a la consulta pública y a tenor de lo previsto en el artículo 76 de la LISTA y 99 del Reglamento que la desarrolla, **solicitar la colaboración administrativa** de las Administraciones públicas que a continuación se relacionan a fin de que, en el plazo de un mes, faciliten la información disponible sobre protecciones, servidumbres, deslindes, riesgos y demás circunstancias que deben ser tenidas en cuenta en la elaboración del plan parcial, significando que la falta de respuesta transcurrido dicho plazo, facultará para continuar con la redacción del documento:

- De la Dirección General de Aviación Civil, del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, en relación a las afecciones aeronáuticas.

- De la ADIF, ADIF-Alta Velocidad y RENFE-Operadora del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, en relación a las afecciones del sector ferroviario.

- De la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental en relación con la afección de la Autovía MA-20.

- De la Demarcación de Costas de Andalucía-Mediterráneo del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, sobre la posible afección de la zona litoral.

- De la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras digitales del Ministerio para la Transformación Digital y de la Función Pública, en relación a las necesidades de establecimiento de redes públicas de telecomunicaciones en el sector.

- De la Delegación Territorial de Turismo, Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía en Málaga, en relación al yacimiento 045 Factoría romana de La Cizaña y Necrópolis asociada.

- De la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural, en materia de Aguas en relación a la afección del Arroyo Cañuelo.

CUARTO.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9

Código Seguro De Verificación	uh8/SG6eJRINUamqXmK0dg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	22/11/2024 14:45:41
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	22/11/2024 11:50:15
Observaciones		Página	14/16
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/uh8/SG6eJRINUamqXmK0dg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



de julio de Gestión Integral de la Calidad Ambiental de Andalucía (GICA), puesto en relación con el artículo 38 del mismo texto legal, solicitar a la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria con relación al Plan Parcial de Ordenación del SUS-BM.1 "La Cizaña"; con remisión de la documentación técnica aprobada que tendrá la consideración de borrador del Plan, así como del documento inicial estratégico presentado.

QUINTO.- Significar al promotor del expediente que el instrumento de ordenación que se presente para su aprobación inicial deberá cumplir con el contenido documental establecido en los arts. 62 y 78.5 c) de la LISTA y arts. 85, 90.3 y 104.4 c) del Reglamento; así como las indicaciones puestas de manifiesto en los informes técnicos del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de 3 de junio de 2024 y del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 30 de julio de 2024 y las determinaciones que se deriven del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica regulado en la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integral de la Calidad Ambiental de Andalucía (GICA). Además del cumplimiento de informes que se emitan en respuesta a las consultas previas sobre las protecciones, servidumbres, deslindes y afecciones del art. 76 LISTA y 99 del Reglamento General.

SEXTO.- Significar que previamente a la aprobación inicial del Plan Parcial deberá aportar las **certificaciones registrales** de las fincas incluidas en el ámbito en los términos del art. 62 y 78.5 c) de la LISTA y art. 104.c) del Reglamento.

SÉPTIMO.- Dar 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 que a continuación se relacionan, 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:

- A los Colegios profesionales con competencia en materia urbanística.
- Al Ayuntamiento de Torremolinos, que linda con el sector.
- Al ente público RTVE, propietaria de suelo en el sector.

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

- A Milestone Real Estate S.L., r/p D^a Nicole Annie Solá, con traslado de los informes técnicos a que se refiere el dispositivo primero.

- A D. Luis Peña Peña e/r de Promociones Conbusa, S.L.
- A D. Emiliano Montero García e/r de Torre Golf, S.L., y Torre Playa S.A.
- A HCP y Arquitectos Asociados S.L.

- A los titulares catastrales que resultan de las Certificaciones de 30 de octubre de

2024.

- Al Departamento de Licencias y Protección Urbanística de esta Gerencia.
- Al Servicio Técnico de Ejecución del Planeamiento.
- Al Departamento de Arquitectura e Infraestructuras.

15/16

Código Seguro De Verificación	uh8/SG6eJRINUamqXmK0dg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	22/11/2024 14:45:41
Observaciones		Firmado	22/11/2024 11:50:15
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/uh8/SG6eJRINUamqXmK0dg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





- A la Junta Municipal de Distrito N° 8 – Churriana.”

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	uh8/SG6eJRINUamqXmK0dg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	22/11/2024 14:45:41	
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	22/11/2024 11:50:15	
Observaciones		Página	16/16	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/uh8/SG6eJRINUamqXmK0dg==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			