

**Departamento:** Planeamiento y Gestión Urbanística

**Servicio:** Planificación y Ordenación Urbanística

**Expediente:** Mod PGOU - Estudio de Ordenación - PL12-2022

**Solicitante:** DEPRAC INVESTMENTS 2006 S.L.

**Representante:** D<sup>a</sup>. Marta Martínez García

**Situación:** Av. Juan Sebastián Elcano nº 171-175

**Referencia Catastral:** Parcela 1 - 8351109UF7685S0001QY / Avda. Juan Sebastián Elcano nº 171  
Parcela 2 - 8351138UF7685S0001BY / Avda. Juan Sebastián Elcano nº 175-A  
Parcela 3 - 8351107UF7685S0001YY / Avda. Juan Sebastián Elcano nº 175  
Parcela 4 - 8351108UF7685S0001GY / Avda. Juan Sebastián Elcano nº 173

**Junta Municipal del Distrito:** nº 2 – Este

**Asunto:** Aprobación definitiva

En relación con la Modificación del PGOU vigente que se está tramitando sobre las parcelas sitas en **Av. Juan Sebastián Elcano nº 171-175** y que tiene por **objeto** promover el cambio de calificación de Residencial, con ordenanza CJ-2, a Comercial, mediante un **Estudio de Ordenación (EO)** por tratarse de una Actuación de Transformación Urbanística de Mejora Urbana se informa:

## 1. ANTECEDENTES

Los trámites llevados a cabo en relación a este expediente desde la aprobación inicial del mismo son los que se exponen a continuación. Los anteriores se reflejan tanto en el informe técnico de propuesta para aprobación inicial como el correspondiente informe jurídico.

1/8

- El 17/05/2024 obtiene **aprobación inicial** en Estudio de Ordenación mediante Acuerdo de la Junta de Gobierno Local publicándose en el BOP el 21/06/2024. A efectos de transparencia y al objeto de facilitar su consulta se publica en el portal Web del ayuntamiento de Málaga durante el periodo comprendido entre el 25 de mayo y el 19 de julio de 2024, periodo durante el cual no se presenta alegación alguna al documento.
- El 05/06/2024 se solicita a la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio, Vivienda en Málaga la emisión del **informe previo preceptivo** de conformidad con lo establecido en el art. 75°.2.b) de la *Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía* (en adelante LISTA) y 107° de su Reglamento General (en adelante RGLISTA). El 12 de junio se considera el expediente completo a efectos del cómputo del plazo máximo de 3 meses para emisión de informe.
- El 12/09/2024 **se recibe informe** favorable emitido por la mencionada delegación territorial competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo que considera que el Estudio de Ordenación ha incorporado las determinaciones propias de la figura del EO derivadas el artículo 92°.2 del RGLISTA. De conformidad con el apartado b) del artículo 75°.2 de la LISTA y el 107°.2 del RGLISTA dicho informe tiene carácter no vinculante sin embargo indica algunas cuestiones y consideraciones a subsanar o completar.
- Con fecha 27/10/2024 **se presenta nueva documentación** por el interesado que da respuesta las cuestiones indicadas en el informe emitido, habiéndose realizado diversos ajustes que se exponen y analizan en el informe emitido por este Servicio de fecha 16/12/2024.

**Gerencia Municipal de Urbanismo**  
Paseo Antonio Machado, 12  
29002 Málaga

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

Código Seguro De Verificación	Zct7KgJhKNzMxju9CBQKiQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	23/01/2025 08:58:03
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	22/01/2025 19:15:22
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	22/01/2025 11:50:08
Observaciones		Página	1/8
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Zct7KgJhKNzMxju9CBQKiQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Zct7KgJhKNzMxju9CBQKiQ==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- Con fecha 28/10/2024 se emite informe jurídico por el Servicio Jurídico-Administrativo de este departamento relativo a la última documentación presentada y, en concreto, al apartado e) de la Memoria de Gestión y Ejecución, concluyendo que siendo una de las obligaciones del promotor de la actuación urbanística que se propone en el presente expediente, la de realizar las obras de urbanización necesarias para mejorar y completar la urbanización existente y, por tanto, ajustarse a la alineación prevista en el PGOU, debiendo suprimirse de la Memoria toda referencia a una hipotética "Obtención de SG viario Avda. Juan Sebastián Elcano por la Administración".
- El 30/10/2024 se emite nuevo informe por el Servicio de Valoraciones de esta Gerencia de Urbanismo. El objeto del informe era calcular el valor de la unidad de aprovechamiento urbanizada, considerando el uso urbanístico residencial plurifamiliar para la determinación del valor en venta que servirá de base para el cálculo del valor de repercusión de suelo urbanizado en el ámbito de ordenación. Dicho informe concluye que el valor de repercusión de suelo urbanizado no edificado o de la unidad de aprovechamiento urbanizada del expediente PL 12/2022 asciende a la cantidad de 1.256,97.-€/UA (mil doscientos cincuenta y seis euros con noventa y siete céntimos por cada unidad de aprovechamiento urbanizada).
- En el informe emitido por este Servicio de fecha 16/12/2024 se da traslado de los informes anteriores solicitando las consecuentes subsanaciones o ajustes.
- El 19/12/2024 se presenta nueva documentación que es la que se propone para su aprobación definitiva.
- El 13/12/2024 se recibe informe preceptivo favorable en materia de aguas en cumplimiento del artículo 42º de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía por ser zona inundable por las avenidas del Arroyo Jaboneros. Dicho informe se envía vía mail el 17/01/2025 y de modo oficial el 22/01/2025.
- El 21/01/2025 se presenta por Registro oficial nueva documentación que incorpora los requerimientos del informe de Aguas y que propone la aprobación definitiva del mismo.

## 2. INFORME

2/8

### 2.1 DOCUMENTACIÓN TÉCNICA PRESENTADA

El documento presentado el 21 de enero de 2025, denominado *Estudio de Ordenación para la actuación de Mejora Urbana "ATU-MU-O-LE.1" del PGOU de Málaga. N° 171-175 de la calle Juan Sebastián Elcano. Málaga* – Documento para la Aprobación Definitiva-, fechado como enero 2025 incluye:

#### Documento 01: MEMORIA

##### 1. INTRODUCCION

1.1. Promotor y Equipo Redactor 1.2. Objeto 1.3. Marco Legal 1.4. Antecedentes

##### 2. MEMORIA INFORMATIVA

2.1. Planeamiento vigente 2.2. Estructura de la Propiedad 2.3. Entorno Urbano 2.4. Derechos Reales sobre los inmuebles incluidos en el ámbito. 2.5 Tramitación Ambiental.

##### 3. MEMORIA de ORDENACIÓN

3.1. Objetivos de la Actuación de Mejora Urbana 3.2. Superficie del Área Homogénea e Inmuebles incluidos en la misma 3.3. Justificación de la Actuación de Mejora Urbana 3.4. Afecciones Territoriales y Sectoriales. 3.5 Ordenación Detallada del Ámbito de la Actuación de Mejora Urbana. 3.6 Justificación de los Criterios de Sostenibilidad.

##### 4. MEMORIA DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

4.1. Justificación de los Deberes de las Actuaciones de Mejora Urbana 4.2. Memoria de Viabilidad Económica

##### 5.FICHA URBANÍSTICA

##### 6.ORDENANZAS

##### 7. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

##### 8.ANEXOS

Código Seguro De Verificación	Zct7KgJhKNzMxju9CBQKiQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	23/01/2025 08:58:03
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	22/01/2025 19:15:22
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	22/01/2025 11:50:08
Observaciones		Página	2/8
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Zct7KgJhKNzMxju9CBQKiQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Zct7KgJhKNzMxju9CBQKiQ==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



*Anexo I.- Justificación innecesariedad de evaluación de impacto en la salud. / Anexo II.- Resolución de la delegación territorial de la Consejería de Sostenibilidad, Medioambiente, y Economía Azul relativa a la innecesariedad de Evaluación ambiental estratégica. / Anexo III.- Informe de alineaciones de la Administración / Anexo IV.- Servidumbres aeronáuticas / Anexo V.- Acreditación de la propiedad / Anexo VI.- Ficha de la actuación / Anexo VII.- Informe de valoraciones de la Administración. / Anexo VIII.- Informe de la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural, competente en materia de aguas.*

**Documento 02. RESUMEN EJECUTIVO**

**Documento 03. PLANOS DE INFORMACIÓN**

**9.PLANOS**

*Información: INF.01. Situación INF.02. Calificación, Usos y Sistemas Actual INF.03. Zonificación Acústica INF.04. Plano Catastral INF.05. Plano Topográfico INF.06. Alineaciones*

**Documento 04. PLANOS DE ORDENACIÓN**

*Ordenación: ORD.01. Calificación, Usos y Sistemas Propuestos ORD.02. Delimitación del Área Homogénea. Parcela Neta y Cesiones ORD.03. Área de Movimiento de la Edificación (AME) ORD.03.1 – Lámina de inundabilidad T-500 zona de flujo preferente ORD.03.2 AME Planta Baja - ORD.03.3 AME Planta Primera - ORD.03.4 AME Planta Sótano - ORD.03.5 AME Alzado y Sección. ORD.04. Propuesta de Implantación ORD.04.1 – Propuesta de Implantación No Vinculante (PINV). Emplazamiento ORD.04.2 PINV. Planta Sótano - ORD.04.3 PINV Planta Baja - ORD.04.4 PINV. Planta Primera - ORD.04.5 PINV Alzados - ORD.04.6 PINV Alzados*

Con respecto a la AI la documentación ha incorporado a la Memoria los aspectos y aclaraciones solicitados tanto desde esta administración como desde los informes sectoriales. En relación a los anexos la documentación incluye como Anexo VI la nueva Ficha Urbanística del PGOU, ATU-MU-O-LE.1 "Elcano" (Actuación Transformación Urbanística de Mejora Urbana del Litoral Este) actualizada según el ajuste indicado por el informe de la delegación territorial competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo de fecha 11/09/2024 y se han añadido como anexos VII y VIII tanto el informe de Valoraciones como el informe emitido en materia de aguas. Finalmente, con respecto a los planos, se ha incorporado un plano que señala la lámina de inundabilidad según lo solicitado por el informe de Aguas. Ninguno de los aspectos señalados supone una modificación de carácter sustancial del documento.

3/8

**2.2 ÁMBITO y SITUACIÓN ACTUAL**

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

- Parcela 1 - 8351109UF7685S0001QY / Avda. Juan Sebastián Elcano nº 171
- Parcela 2 - 8351138UF7685S0001BY / Avda. Juan Sebastián Elcano nº 175-A
- Parcela 3 - 8351107UF7685S0001YY / Avda. Juan Sebastián Elcano nº 175
- Parcela 4 - 8351108UF7685S0001GY / Avda. Juan Sebastián Elcano nº 173



Fig 1: Fragmento del Plano del Catastro



Fig 2: Situación de la Parcela sobre Foto Aérea.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	Zct7KgJhKNzMxju9CBQKiQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	23/01/2025 08:58:03	
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	22/01/2025 19:15:22	
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	22/01/2025 11:50:08	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	3/8	
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Zct7KgJhKNzMxju9CBQKiQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Zct7KgJhKNzMxju9CBQKiQ==</a>			
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

La parcela objeto del ámbito de actuación neta tiene una superficie de 1.542,22 m<sup>2</sup>s tras el informe municipal del Negociado de Cartografía y Topografía que ajusta las alineaciones del PGOU en atención a la realidad existente. Tras dicho ajuste de las alineaciones se fija una **superficie del Área Homogénea de 1.542.22 m<sup>2</sup>s con una cesión prevista de 146,87m<sup>2</sup>s**. La nueva documentación incluye en la página 19 un esquema que define el Área Homogénea con las siguientes superficies: **AH: 1.541,46 m<sup>2</sup>s y Cesión: 147,63 m<sup>2</sup>s** lo que supone una diferencia de algo menos de 10 cm<sup>2</sup>s. Dado que dicha cifra no se repite en ningún otro punto de la memoria ni se utiliza para los correspondientes cálculos de los deberes de las ATUs ni figura en la Ficha urbanística, se entiende como una simple errata de ese esquema.

### 2.3 OBJETO

El presente expediente, cuya aprobación definitiva se propone, tiene por objeto promover el **cambio de calificación** de las parcelas sitas en **Av. Juan Sebastián Elcano nº 171-175 de Residencial, con ordenanza CJ-2, a Comercial, mediante un Estudio de Ordenación (EO)** por tratarse de una **Actuación de**

**Transformación Urbanística de Mejora Urbana** en cumplimiento de los **artículos 27º y 69º** de la LISTA. Supone una Actuación de Mejora Urbana pues propone, además del cambio de calificación, un **aumento de la edificabilidad y del aprovechamiento previstos para el ámbito**, al pasar de la calificación de **Residencial con CJ-2**, es decir de una edificabilidad máxima permitida de 0.83 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, a calificación de **Comercial**, con una edificabilidad máxima permitida de 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>, al objeto de poder implantar el mencionado supermercado. El documento también establece una ordenanza específica para materializar la edificabilidad de uso comercial asignada y asegurar unas condiciones de sostenibilidad específicas y de mejora de la ciudad existente.

### 2.4 MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA

4/8

#### - MARCO LEGISLATIVO

##### Normativa urbanística general:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- 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.

##### Normativa urbanística municipal:

- Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Málaga, aprobado definitivamente de manera parcial, mediante Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda en fecha 21 de enero de 2011 (aprobación definitiva publicada en BOJA número 29 de 10/02/2011 y normativa publicada en BOJA número 170, de 30/08/2011).

#### DETERMINACIONES DEL PGOU VIGENTE

Las parcelas objeto de la propuesta que se propone para aprobación definitiva se encuentra clasificada por el PGOU 2011 como suelo urbano dentro del ámbito del Litoral Este y calificada como Residencial con ordenanza CJ-2. Indicar a su vez que el ámbito limita por el norte con el SLV-8 que ya fue objeto de Expropiación.

Código Seguro De Verificación	Zct7KgJhKNzMxju9CBQKiQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	23/01/2025 08:58:03
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	22/01/2025 19:15:22
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	22/01/2025 11:50:08
Observaciones		Página	4/8
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Zct7KgJhKNzMxju9CBQKiQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Zct7KgJhKNzMxju9CBQKiQ==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



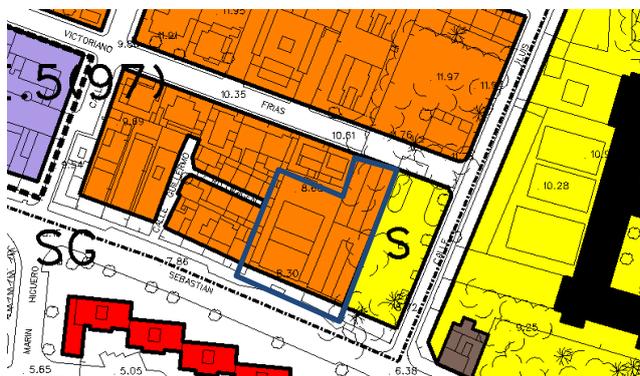


Fig 3: Plano P.2.1. Calificación, Usos y Sistemas PGOU Vigente.



Fig 4: Plano P.2.3. de Gestión. Áreas de Reparto en Suelo Urbano del PGOU Vigente.

## 2.5 AFECCIONES SECTORIALES

Las afecciones sectoriales son:

### - INFORME DE EVALUACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD

Con fecha 13/10/2022 se evacua informe de *consulta previa* previsto en el artículo 56º de la *Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía*, puesto en relación con el artículo 13º del *Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, que establece el procedimiento de la Evaluación de Impacto en la Salud en la Comunidad Autónoma de Andalucía*, por la Consejería de Salud y Familias en el que se hace constar que **el instrumento de planeamiento no debe someterse a Evaluación de Impacto en la Salud**. Se solicita únicamente que *dentro de la documentación necesaria para la aprobación inicial del instrumento de planeamiento de una copia de la memoria resumen presentada y de este dictamen.*

5/8

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

### - INFORME DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

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

### - CARRETERAS

Con fecha 9 de mayo de 2023 se recibe informe de la Dirección General de Carreteras en el que se indica *“Que el Estudio de Ordenación se ubica junto a una vía que fue cedida al Ayuntamiento de Málaga en virtud del Acta de Cesión de fecha 3 de agosto de 2013 de diversos tramos de la Red de Carreteras del Estado en el término municipal de Málaga, y que, por tanto, no es titularidad del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana”*.

Código Seguro De Verificación	Zct7KgJhKNzMxju9CBQkiQ==	Estado	Firmado	Fecha y hora	23/01/2025 08:58:03
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena		Firmado		22/01/2025 19:15:22
	José Carlos Lanzat Díaz		Firmado		22/01/2025 11:50:08
	Paula Cerezo Aizpun				
Observaciones		Página	5/8		
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Zct7KgJhKNzMxju9CBQkiQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Zct7KgJhKNzMxju9CBQkiQ==</a>				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				



- SERVIDUMBRES AERONAUTICAS

Con fecha **8/06/2023 se recibe informe favorable** de la **Dirección General de Aviación Civil** en el que se solicita que se incluya entre la documentación del Estudio de Ordenación un párrafo incluido en el informe así como un plano que recoja las Servidumbres Aeronáuticas a las que estaría sujeto el ámbito. El Estudio de Ordenación presentado incluye en los anexos tanto el informe emitido por la mencionada dirección general junto con el plano que acompaña su informe así como otros tres planos que muestran las servidumbres aeronáuticas a las que está sujeto el ámbito. Se entiende por tanto cumplimentado también este requerimiento.

Las cuestiones relativas a estas cuatro afecciones sectoriales se desarrollan pormenorizadamente en el informe para aprobación inicial emitido el 24/04/2024. Desde dicha aprobación se ha recabado además el siguiente informe sectorial:

- AGUAS

De conformidad con lo establecido en el artículo 25.4 de la Ley de Aguas estatal puesto en concordancia con el artículo. 42 de la *Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía*, con fecha 30/05/2024 se solicita informe sectorial a la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural, competente en materia de aguas.

El **13/12/2024 se recibe informe favorable** de dicha administración en el que se indica que *Las parcelas objeto del Estudio de Ordenación se encuentran afectadas por Zona Inundabilidad T-500 y Zona de Flujo Preferente del arroyo Jabonero*. Se encuentra sin embargo fuera de Zona de Policía del arroyo.



Fig 5. Imagen obtenida del informe sectorial y correspondiente a las Áreas con riesgo potencial significativo de inundación

Al estar el ámbito afectado de Zona Inundable, el informe advierte de la siguiente necesidad: *“el promotor deberá suscribir una declaración responsable sobre el riesgo de inundación existente en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Esta declaración responsable deberá estar integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización. En los casos en que no haya estado incluida en un expediente de autorización de la administración hidráulica, deberá presentarse ante ésta con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad.*

*Con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona inundable.”* indicar que dicha condición se ha incorporado a la documentación del EO para general conocimiento, así como para conocimiento del Servicio de Licencias de esta Gerencia de Urbanismo.

6/8

El informe también indica que *“No se permiten Grandes Superficies Comerciales, donde puedan darse grandes aglomeraciones de población”* y que *“el Excmo. Ayto. de Málaga garantizar que dicho equipamiento comercial no se trata de una Gran Superficie Comercial, regulados por Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía.”*

A este respecto informar que el EO no incluye esta posibilidad dado que el artº 22 de dicho decreto establece que será GSM a partir de 2.500 m<sup>2</sup>c siendo la superficie prevista para este establecimiento

Código Seguro De Verificación	Zct7KgJhKNzMxju9CBQKiQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	23/01/2025 08:58:03
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	22/01/2025 19:15:22
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	22/01/2025 11:50:08
Observaciones		Página	6/8
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Zct7KgJhKNzMxju9CBQKiQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Zct7KgJhKNzMxju9CBQKiQ==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



comercial de 1.500 m<sup>2</sup>c, y siendo además necesario realizar una tramitación distinta y específica para las GSM en cumplimiento del PGOU de Málaga.

Con respecto a la necesidad de: *establecer medidas de defensa frente a inundabilidad, sin afección de terceros. Se prevé la construcción de sótano destinado a aparcamientos, por lo que deberá garantizarse la seguridad mediante el diseño de medidas de defensa*, indicar que dicha condición se ha incorporado a la documentación del EO al objeto de que se tenga en consideración en el momento de la redacción del proyecto de obras que defina el establecimiento comercial y para conocimiento del Servicio de Licencias de esta Gerencia de Urbanismo.

El documento se ha actualizado incorporando los aspectos solicitados tanto en el apartado 1.4 de Antecedentes, en el 3.4.2 de afecciones sectoriales, así como incorporando las necesarias indicaciones en el 3.5.1 de la ordenación detallada. Tal y como se ha expuesto también se ha incorporado el propio informe de Aguas como anexo VIII y se ha añadido plano específico que recoge la lámina de agua según la Zona de Inundabilidad T-500.

Finalmente aclarar que la *Comunicación de Exención de Sujeción de Evaluación Ambiental Estratégica emitida por la Consejería de Sostenibilidad, Medio ambiente y Economía Azul* del presente Estudio de Ordenación recogía que: *“No cabe prever que la actuación entrañe daño en los cauces más próximos, entre los que destaca el Arroyo de Jaboneros, que está a poco más de 250 m., y se halla encauzado a su paso por la ciudad de Málaga, lo que, aunque no se menciona de manera expresa en la memoria, corrige el riesgo”*.

## 2.6 VALORACIÓN DE LA PROPUESTA PRESENTADA

7/8

**La última documentación presentada** ha realizado los ajustes solicitados por el informe de la consejería competente en Urbanismo. Se ha completado el informe de sostenibilidad económica que incluye la cesión y las obras de urbanización del sobrante de parcela producto del ajuste de alineaciones. Con respecto a la justificación de la imposibilidad física de materialización de las cesiones por otras formas de cumplimiento del deber, dicha justificación se ha incluido en el apartado 4.1.4 de la memoria del documento. También se ha dado respuesta a lo requerido por el informe del servicio jurídico de este departamento y se ha incluido como anexo el último informe emitido por el Servicio de Valoraciones de esta Gerencia emitido el 30/10/2024 que incluye el valor de repercusión de suelo urbanizado no edificado o de la unidad de aprovechamiento urbanizada. También se ha actualizado la correspondiente Ficha de la ATU y se ha recibido el preceptivo informe de Aguas en sentido favorable que se incorpora como Anexo VIII. El documento presentado para aprobación definitiva se considera por tanto adecuado para continuar la tramitación y conforme a la normativa que le es de aplicación.

## 3. CONCLUSIONES

Tal y como se comprueba por lo expuesto en los puntos anteriores se ha dado cumplimiento a todos los aspectos solicitados anteriormente y la documentación **se considera completa y acorde a los objetivos** del Estudio de Ordenación y a lo requerido por la LISTA y su RG.

El documento incluye de modo detallado **el cumplimiento de los deberes de las Actuaciones de Transformación Urbanística de Mejora Urbana** definidos en los artículos 28º de la LISTA y 47º y 49º del RGLISTA, tanto la entrega a la administración con destino al patrimonio público del suelo del 10% del incremento del aprovechamiento urbanístico como el suelo calificado para nuevos sistemas generales o

Código Seguro De Verificación	Zct7KgJhKNzMxju9CBQKiQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	23/01/2025 08:58:03
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	22/01/2025 19:15:22
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	22/01/2025 11:50:08
Observaciones		Página	7/8
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Zct7KgJhKNzMxju9CBQKiQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Zct7KgJhKNzMxju9CBQKiQ==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



locales justificando en ambos casos su sustitución en metálico por ser imposible físicamente su materialización.

En cuanto al **interés general y al cumplimiento de los criterios de sostenibilidad** de la ordenación urbanística el Estudio de Ordenación justifica que la propuesta efectivamente supone una mejora para entorno urbano y la ciudadanía que se resumen en: la aplicación del modelo de ciudad de 15 minutos facilitando las necesidades básicas de proximidad, la mejora de la dotación comercial básica, y la obligación de ejecutar una cubierta ajardinada que mitigue la habitual imagen de cubierta comercial desde las viviendas situadas en el entorno y en especial, en la zona norte de la parcela, así como el efecto isla de calor que este tipo de cubiertas metálicas provocan.

En los apartados 3.1 y 3.3 de la memoria de ordenación se expone detalladamente la mejora de las condiciones del entorno próximo que supone la nueva ordenación propuesta. Dicho análisis se complementa con el apartado 3.6 de "Justificación de los criterios de sostenibilidad" de la propuesta.

#### 4. PROPUESTA

Analizada la documentación presentada el 21/01/2025 y habiéndose dado cumplimiento a todos los aspectos señalados en el Acuerdo de Aprobación Inicial, así como los señalados en los correspondientes informes sectoriales se propone:

**Aprobar definitivamente** el Estudio de Ordenación que tiene por objeto promover el cambio de calificación de las parcelas sitas en Av. Juan Sebastián Elcano nº 171-175, de Residencial, con ordenanza CJ-2, a Comercial con la intención de implantar un supermercado. El cambio de calificación implica a su vez un incremento de la edificabilidad y del aprovechamiento previstos para el ámbito, al pasar de una edificabilidad máxima permitida de 0.83 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, a una edificabilidad máxima permitida de 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup> con un rango de valores de repercusión equivalentes.

8/8

La documentación cuya aprobación definitiva se propone es la aportada el 21/01/2025 y denominada *Documentación para Aprobación Definitiva* y fechada como enero 2025. Dicha documentación no tiene cambios sustanciales con respecto a la aprobada inicialmente. La documentación incluye la nueva Ficha Urbanística del PGOU, ATU-MU-O-LE.1 "Elcano" actualizada.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica.

LA ARQUITECTO MUNICIPAL  
Fdo: Paula Cerezo Aizpún

EL JEFE DE SERVICIO  
Fdo: Carlos Lanzat Díaz

EL JEFE DEL DEPARTAMENTO  
Fdo: Alberto Ruiz Carmena

Código Seguro De Verificación	Zct7KgJhKNzMxju9CBQKiQ==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena		Firmado	23/01/2025 08:58:03
	José Carlos Lanzat Díaz		Firmado	22/01/2025 19:15:22
	Paula Cerezo Aizpún		Firmado	22/01/2025 11:50:08
Observaciones			Página	8/8
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Zct7KgJhKNzMxju9CBQKiQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Zct7KgJhKNzMxju9CBQKiQ==</a>			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

