

Ref I-MOD-PGOU_ai3_PL38-2022 (cld)

Departamento: Planeamiento y Gestión Urbanística / Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística.
Expediente: PRI-Modificación PGOU (PL 38/2022)
Interesado: Edifissa Parque Comercial Salyt S.L.
Representante Pedro Luis Regueiro Becerra
Situación: Avenida Valle Inclán (antigua fábrica Salyt)
Ref Catastral: 0759101UF7605N0001JS
Junta Distrito: nº 4 Bailen-Miraflores
Asunto: Análisis de Documento del PRI. Informe técnico para aprobación inicial

Con fecha 17/10/2024 se presentó por registro electrónico nueva documentación del PRI, el 28/10/2024 se presenta un plano con el esquema de la ordenación, y posteriormente, el 29/11/2024 se presenta por Registro nueva documentación completa, fechada a noviembre 2024, sustituyendo las anteriores, sobre la que se emite el presente informe.

1. ANTECEDENTES

- El 23/12/2021 entró en vigor la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), y 24/12/2022 el Reglamento General de la Ley (RG) y el 12/05/2022 se firma el Convenio Urbanístico de Planeamiento entre el Ayuntamiento de Málaga y la "Sociedad Anónima de Ladrillos y Tejas" y por subrogación "EDIFISSA Parque Comercial Salyt, SL", convenio que fue aprobado previamente en sesión extraordinaria el 28/04/2022 por el pleno municipal.
- El 30/06/2023 dicha Consejería admite a trámite de Evaluación Ambiental Estratégica y el 21/12/2023 emite el Informe Ambiental Estratégico (en adelante IAE), en el que concluye que el "Plan de Reforma Interior del ATU-RI-O-R.10 "SALYT", en el T.M. de Málaga no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente... "siempre que se dé cumplimiento al condicionado y a las medidas preventivas y correctoras propuestas en el Documento Ambiental Estratégico".
- El 20/04/2023 se emite informe de la Área de Movilidad de este Ayuntamiento donde se requiere que el Estudio de Movilidad presentado... "incluya nueva información para poder definir con precisión las soluciones de movilidad que se requieren para la implantación del nuevo desarrollo urbanístico".
- El 14/12/2023 se emite informe de la Delegación territorial en Málaga de la Consejería de Salud y Consumo que concluye que... "la modificación no tiene que someterse al procedimiento de evaluación de impacto en salud,
- El 16/02/2024 se recibe desde el Área de Movilidad informe sobre el expte de referencia en el que, conforme con las reuniones mantenidas y la reunión celebrada 24 en la Gerencia Municipal de Urbanismo, adjunta información técnica a la que se comprometió dicha Área de Movilidad, dándose traslado de su contenido al promotor.
- El 15/04/2024, el promotor presentó un plano de ordenación general del ámbito solicitando el visto bueno previo a la presentación del PRI definitivo. A este respecto, el 23/04/2024 se emitió informe técnico que validaba la propuesta de ordenación planteada. No obstante en el informe se advirtió que... "podrían ser necesarias modificaciones ya sea derivado del conjunto de determinaciones (y no la simple consideración de un plano de ordenación), alegaciones en el periodo de información pública o análisis sectoriales implicados en el ámbito (movilidad, aguas, etc...)".
- El 14/05/2024 se presentó nueva documentación del PRI "Parque comercial Salyt". Esta documentación fue informada por Servicio de Urbanización e Infraestructuras (25/07/2024), por la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía (29/07/2024) y por este Servicio de Planificación (07/08/2024) observando, todos ellos, la necesidad de mejorar el

1/12

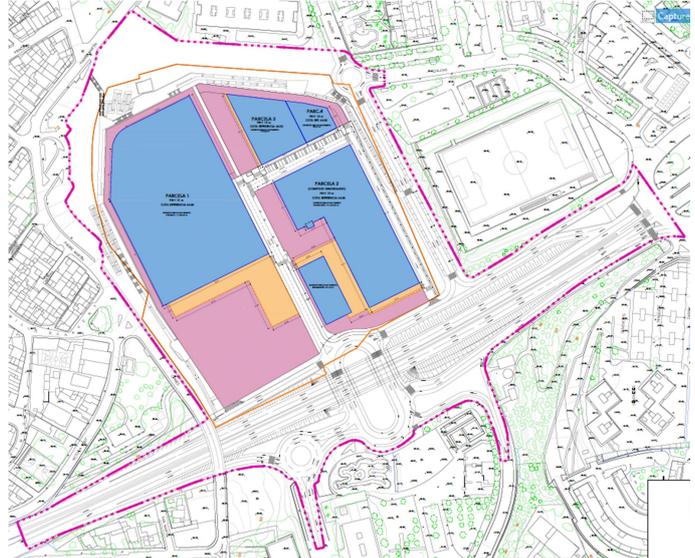
Gerencia Municipal de Urbanismo
 Paseo Antonio Machado, 12
 29002 Málaga

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

Código Seguro De Verificación	gW1ixhk2F2Fh4DphqLSJyg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	05/12/2024 14:23:47
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	05/12/2024 14:23:12
Observaciones		Página	1/12
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/gW1ixhk2F2Fh4DphqLSJyg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



contenido del documento, ya sea por coherencia documental o por completar y/o adaptar sus determinaciones.



Ordenación detallada del PRI, con delimitaciones de ámbitos y áreas de movimiento de la edificación

2. INFORME

1. DOCUMENTACIÓN

La documentación aportada, fechada a Noviembre de 2024, que sustituye cualquier documentación aportada con anterioridad. Incluye los siguientes apartados:

2/12

MEMORIA

- Memoria de información
- Memoria de Participación e Información Pública
- Memoria de ordenación
- Memoria Económica
- Desarrollo y Régimen Urbanístico del Suelo
- Normas Urbanísticas
- Resumen Ejecutivo (Anexo 8.8, en documento independiente)

ANEXOS

1. Informe de Sostenibilidad Económica y Memoria de Viabilidad Económica
2. Ficha del PRI
3. Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada
4. Informe Ambiental Estratégico
5. Estudio de Movilidad, Tráfico y Capacidad
6. Estudio Hidrológico Hidráulico
7. Estudio Acústico
8. Resumen Ejecutivo
9. Cumplimiento del Decreto 293/2009
10. Endesa Contestación CTE

PLANOS

- Planos de información (11)
- Planos de Ordenación (25)

De la documentación requerida (según el contenido mínimo exigido en el art. 62. de la LISTA y art. 85 del RGLISTA) en el informe de este Servicio de Planificación emitido el 07/08/2024, se observa lo siguiente:

Código Seguro De Verificación	gW1ixhk2F2Fh4DphqLSJyg==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	05/12/2024 14:23:47
Observaciones			Firmado	05/12/2024 14:23:12
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/gW1ixhk2F2Fh4DphqLSJyg==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



- Incluye memoria de participación e información pública (apartado 2 de la memoria del PRI). Aporta Resumen Ejecutivo (Anexo 8.8 del PRI) en documento independiente, y con el contenido necesario para favorecer la participación ciudadana, cumpliendo lo previsto en el art. 85.1.e del RGLISTA
- Incluye memoria económica (apartado 4 de la memoria del PRI), cumpliendo lo previsto en el art. 85.1.a.4º del RGLISTA
- Aporta el Anexo I de justificación del cumplimiento de la normativa del Decreto 293/2009, de 7 de julio, que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, en relación a los viarios y espacios públicos propuestos (Anexo 8.9 del PRI)
- Aporta plano i.11 de información P2.12 "Zonificación Acústica" del PGOU vigente 2011, en cumplimiento del Real Decreto 1367/2007 de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas

2. DE LAS MEJORAS Y SUBSANACIONES DE DOCUMENTACION REQUERIDAS (07/08/2024)

En relación al contenido de la documentación, en el informe de este Servicio de Planificación emitido el 07/08/2024 se requirió completar algunos aspectos que pasamos a valorar a continuación:

2.1 DE DOCUMENTACION

- a) *De acuerdo al art. 62.1.a 3º de la LISTA la memoria del PRI debe incluir las distintas alternativas de ordenación contempladas, tal como se demandó en un informe anterior de fecha de 29/03/2023 y que se contemplaron en el Avance del PRI.*
Valoración: Esta cuestión se ha incorporado en el apartado 3.1 de la memoria del PRI, cumpliendo con lo que se solicitó.
- b) *Incluir referencias al convenio en los antecedentes, así como los compromisos adquiridos y justificación de su cumplimiento en el PRI.*
Valoración: Esta cuestión se ha incorporado en el apartado 3.2 h de la memoria del PRI, y en las Normas Urbanísticas se han introducido en diversos preceptos los compromisos adquiridos como los artículos 55 y 56, cumpliendo con lo que se solicitó.
- c) *No hay un plano específico de propiedades (plano o I.3 no lo es (ver pág. 63 de la memoria).*
Valoración: Se incluye plano i.07 "Estructura de la Propiedad", cuestión se ha incorporado en el apartado, cumpliendo con lo que se solicitó.
- d) *La base de los planos de ordenación que se utilizan en la memoria están desactualizados.*
Valoración: Se han actualizado las imágenes de la memoria con referencia al plano , cumpliendo con lo que se solicitó.
- e) *No se presenta justificación de las servidumbres aeronáuticas.*
Valoración: Se incorpora un plano i.05 servidumbres aeronáuticas y el art. 58 especifica que se cumplirá lo que determine el Ministerio de Fomento en el informe preceptivo correspondiente que se requerirá una vez aprobado inicialmente el PRI, cumpliendo el mínimo requerido.
- f) *De acuerdo a la LISTA, toda referencia al planeamiento de desarrollo deberá indicarse en los documentos del PRI como ordenación detallada, incluidos sus anexos. De igual forma toda referencia a suelo urbano no consolidado se deberá describir como suelo urbano.*
Valoración: Se han corregido dichas referencia en su generalidad, cumpliendo con lo que se solicitó.

3/12

Código Seguro De Verificación	gW1ixhk2F2Fh4DphqLSJyg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	05/12/2024 14:23:47	
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	05/12/2024 14:23:12	
Observaciones		Página	3/12	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/gW1ixhk2F2Fh4DphqLSJyg==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

2.2 DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

- a) *En el art. 52 debe recoger que “deberá solicitarse informe sectorial en materia de aguas referido en el artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía y en el artículo 32 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que será emitido tras la aprobación inicial del documento de planeamiento a solicitud del organismo competente en su tramitación”.*
Valoración: Se ha incluido en el actual art.58.7 al cambiarse la numeración, cumpliendo con lo que se solicitó.
- b) *El art. 53 deberá expresar la obligación de realizarse una serie de mediciones “in situ” de los niveles sonoros una vez ejecutada la actuación para comprobar que no se superan los índices de ruido pertenecientes a los objetivos de calidad acústica que le son de aplicación según la zonificación acústica determinada en función del uso y, en su caso, llevarse a cabo las medidas correctoras oportunas.*
Valoración: Se ha recogido en el art.59 al cambiarse la numeración, cumpliendo con lo que se solicitó.
- c) *El art. 54 deberá expresar que el proyecto que habilita la ejecución del Plan de Reforma Interior debe someterse a autorización ambiental integrada (AAU*) por estar incluido en la categoría 13.19 del anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental.*
Valoración: Se ha indicado en el art.60.1, cumpliendo con lo que se solicitó.
- d) *El art. 54, también deberá indicar que en lo relativo a la contaminación lumínica, acústica y atmosférica, se estará a lo señalado en el apartado 4.1 de este informe ambiental estratégico, extrayendo sucintamente lo exigido en dicho apartado.*
Valoración: En los actuales artículos 59 y 60 se incluyen las medidas demandadas, cumpliendo con lo que se solicitó.
- e) *Por último, en relación al cumplimiento de las medidas preventivas y correctoras, se deberá incluir un nuevo artículo en el que se traslade el apartado 12 del Documento Ambiental Estratégico.*
Valoración: Se ha introducido en un nuevo art.61, cumpliendo con lo que se solicitó.

4/12

La nueva documentación aportada incluye entre sus anexos el Informe Ambiental Estratégico emitido por la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul

SOBRE EL DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO

Dentro del Informe Ambiental Estratégico se incluye informe de 30/08/2023 emitido por el Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de las Aguas de la Delegación Territorial. En dicho informe se expresa que “el arroyo del Cuarto es inexistente actualmente en la región colindante a la parcela de Salyt, sin embargo, aparece en el plano de Inundabilidad como línea de arroyo (inexistente) de riesgo grave y que consultada la cartografía obrante en el estudio hidráulica que sirvió de base para la aprobación del vigente PGOU de Málaga 2010, se incluía la existencia de este cauce, sin embargo al situarse en casco urbano consolidado, no se analizó sus condiciones hidráulicas”.

Es por ello que el PRI incluye un Estudio Hidrológico e Hidráulico, fechado en mayo de 2024, con el objeto de definir una propuesta de dominios públicos, servidumbres y zonas inundables que, como exige Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de Aguas en el IAE sea valorado e informado tras la aprobación inicial del instrumento urbanístico (PRI), cuestión que se dirimirá en el periodo de información pública cuando se requiere la petición de este informe de carácter sectorial.

En todo caso, como reza en el plano de ordenación o.02 la propuesta de este d.p.h. no implica reducción sobre los parámetros urbanísticos (en particular la edificabilidad de las parcelas) recogidos en el convenio. La superficie de 882,58 M2 ha sido detrída del suelo bruto, pero para la determinación de los porcentajes de cesión obligatoria, de zonas verdes, viario local y de

Código Seguro De Verificación	gW1ixhk2F2Fh4DphqLSJyg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	05/12/2024 14:23:47	
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	05/12/2024 14:23:12	
Observaciones		Página	4/12	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/gW1ixhk2F2Fh4DphqLSJyg==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

dotaciones ha sido contemplada el total de la superficie del ámbito 52.391,10m² (del cuadro del apartado 3.5 de la memoria página 89):

- Gran superficie minorista..... 37.177,82 m²s
- Dotaciones - SIPS 813,38 m²s
- Espacio Libre 7.364,51 m²s
- Viario Local..... 6.139,06 m²s
- Infraestructuras..... 13,70 m²s
- **Dominio Público Hidráulico.. 882.58 m²s**

2.3 DE LA PROPUESTA DEL PRI. EN RELACION AL AVANCE

- a) *Se ha omitido en el PRI el plano O.08 del Avance, que era muy descriptivo en cuanto a la imagen futura que se pretende y elementos básicos de la ordenación comprensible por cualquier persona. El PRI no puede prescindir de esta imagen (actualizada), que además tiene gran valor a los efectos de la participación pública y por ello se recomienda que este plano se incluya también en el resumen ejecutivo.*

Valoración: Se incluye la imagen en los planos de ordenación o.18 y o.19 incluyen imágenes de la propuesta y en el Resumen Ejecutivo, cumpliendo con lo que se solicitó.

- b) *Las previsiones plazas de aparcamiento accesible no se justifican ni en la memoria ni en los planos.*

Valoración: Las plazas de aparcamiento adaptadas a personas con movilidad reducida se han señalado de forma explícita en el plano de y en el art. 35 se regula esta cuestión, cumpliendo con lo que se solicitó.

- c) *Las determinaciones del plano O.05 del Avance, que delimitaba las superficies de las subparcelas referidas a los operadores, con descripción de superficies, techos, plazas de aparcamiento, etc... coherente con lo expresado en el plano incluido en el anexo IV b del convenio, pero en el PRI no se concreta ese mismo plano, como corresponde en coherencia con el art.9 de la propia normativa del PRI.*

Valoración: La superficie de los operadores indicadas en la memoria y ordenanzas se indica en el plano o.05 por parcela, y se completa en el o.08 para el complejo inmobiliario de la parcela 2 , cumpliendo con lo que se solicitó.

5/12

2.4 DE LOS ESTANDARES

- a) *El apartado 3.3.1 de la memoria aparecen las superficies de cesiones, pero estas deben incluirse también en los artículos de la normativa donde estas dotaciones se especifican.*

Valoración: Se ha introducido las superficies en la redacción actual del art. 55, cumpliendo con lo que se solicitó.

2.5 DE VIALES Y APARCAMIENTOS

- a) *La superficie del vial 3 se suma al total de viario de cesión especificado en el PRI (7.387,49 m²) sin embargo, en el conjunto del documento no queda claro si será de titularidad pública, pues no se ha incorporado un plano de cesiones.*

Valoración: Se aporta un nuevo plano de cesiones, o.03, con indicación de todas superficies que se cederán convenientemente georreferenciadas, cumpliendo con lo que se solicitó.

- b) *Tanto en la Parcela 4, de cesión del 10% del aprovechamiento, como en las Parcelas 1, 2 y 3, en el plano O.4 y siguientes incluye una superficie de dotación de aparcamientos y viario complementario en el "espacio privado de uso público (art. 32 de la normativa). Deberá aclarar las condiciones de desarrollo en este artículo, referente a cuestiones como el grado de vinculación de viarios y aparcamientos, obligaciones de urbanización, etc...*

Valoración: El art.32 incluye que para poder otorgar licencia de actividad o apertura en cualquiera de las parcelas o subparcelas deberán estar ejecutadas las obras internas de urbanización de cada una de las parcelas con sus aparcamientos, viarios y espacios libres, con arreglo a lo previsto en los planos del PRI, cumpliendo con lo que se solicitó.

Código Seguro De Verificación	gW1ixhk2F2Fh4DphqLSJy==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	05/12/2024 14:23:47	
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	05/12/2024 14:23:12	
Observaciones		Página	5/12	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/gW1ixhk2F2Fh4DphqLSJy==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

c) El PRI debe contener un plano de detalle, a mayor escala, que defina y acote (también con cotas de rasantes) los viales públicos que se proyectan, tanto en el ámbito del PRI como de urbanización externa, incluyendo en el acotado las alineaciones de Acerados y Aparcamientos.

Valoración: Se aporta plano acotado de planta de viario, o.13 y o.20, cumpliendo con lo que se solicitó.

d) El PRI cumple con el porcentaje mínimo de aparcamientos bajo rasante, pues especifica que debe ser al menos del 50 %. Sin embargo no se justifica con el plano específico que se requirió para el Avance. Conforme a lo descrito en el art. 35 de la normativa particular del PRI, ese plano específico (que se requiere incorporar al PRI) debe contener al menos los siguientes aspectos:

a) la justificación de la dotación de aparcamientos,

b) la ocupación bajo rasante máxima,

c) La justificación del número de aparcamientos, entradas y salidas de aparcamientos en sótano de todas las parcelas que pueden/deben albergar sótano de aparcamientos.

d) La distribución esquemática de la planta bajo rasante (art. 35.9).

e) La justificación del número mínimo de la dotación de aparcamientos públicos en viario público y de los estándares de aparcamiento que se desglosan en el apartado 2.4.6 de la memoria, así como justificación de aparcamientos accesibles preceptivos.

Valoración: Se aportan o.09 y o.10 con representación justificativa de plazas de aparcamientos, sobre y bajo rasante respectivamente, así como los accesos a las zonas de aparcamiento de los operadores, justificándose esta dotación también en la memoria, cumpliendo con lo que se solicitó.

e) Las determinaciones de dotación de aparcamientos especificadas en la página 80 de la memoria son contradictorias con las reflejadas en párrafos siguientes y en el art. 35 de la normativa particular del PRI.

Valoración: Se ha corregido siendo ahora coherentes, cumpliendo con lo que se solicitó.

f) Las especificaciones sobre las dimensiones de las plazas de aparcamientos indicadas en la página 80 de la memoria y en los planos debe ser 2,20x5,00 m., de acuerdo a lo especificado en el art. 12.2.45.4 del PGOU.

Valoración: Se ha corregido esta cuestión, cumpliendo con lo que se solicitó.

g) Se debe incorporar la justificación de la compatibilidad de zonas verdes en superficie sobre aparcamientos bajo rasante. (pág. 93).

Valoración: Se ha corregido la normativa requiriéndose esta compatibilidad y describiéndose en los planos, cumpliendo con lo que se solicitó.

h) El plano O.4 deberá especificar que el área de movimiento de la edificación también incluye la posibilidad de aparcamientos bajo rasante. Para que la leyenda sea coherente debe especificarse "máxima ocupación bajo rasante en áreas libres de edificación.

Valoración: En el plano o.05 plano de áreas de movimiento se indica la máxima ocupación bajo rasante en áreas libres de edificación, considerándose esa área como orientativa, limitando únicamente el porcentaje de ocupación máximo bajo áreas libres de edificación, cumpliendo con lo que se solicitó.

i) En el plano O.10 se detectan algunas incoherencias en las dimensiones y anchos acotados que deben ser subsanadas. En particular, si no se especifica en el informe de Urbanización, los viales de dos carriles deben ser todos de 6,00 m. y de acuerdo al art. 12.2.45.4 del PGOU, los aparcamientos en batería deben tener un largo mínimo de 5,00 y el ancho de 2,20 m. en aparcamientos en línea. En el ajuste que se realice, lo que se reduzca en calzada de viario se sumará a las aceras que incorporen itinerarios peatonales.

Valoración: Se incluye plano o.14 de secciones de viales públicos y en la definición de viales en los planos o.13 y o.20, cumpliendo con lo que se solicitó.

j) El acotado del vial que contiene la parcela 1, representado en el plano O4, especifica anchos diferentes, debiendo ser de ancho constante en todo su trazado. Para el buen desarrollo de los árboles, además de contemplar medidas de acondicionamiento de subsuelo, los alcorques

Código Seguro De Verificación	gW1ixhk2F2Fh4DphqLSJyg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	05/12/2024 14:23:47
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	05/12/2024 14:23:12
Observaciones		Página	6/12
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/gW1ixhk2F2Fh4DphqLSJyg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



especificados en el plano O.10 deberán acotarse teniendo una dimensión mínima de 1,00x1,00 m. y los que estén situados entre aparcamientos en batería tendrá la longitud de todo largo del aparcamiento.
Valoración: En el plano o.14 se describe las dos dimensiones transversales del vial 1 (que incluye carril bici y espacio para alcorques) se subsana esta cuestión, cumpliendo con lo que se solicitó.

2.6 DE LA MEMORIA ECONOMICA

- a) *La ficha urbanística establece que las cargas de urbanización serán las previstas en el convenio urbanístico aprobado por el Pleno del Ayuntamiento el 28/04/ 2022, cuestión que se recoge en el apartado 3.1 de la memoria (Desarrollo, Gestión y Ejecución), pero no se realiza un verdadero desglose de las mismas ni la justificación de su cumplimiento.*
Valoración: Se incluyen dichos compromisos en el apartado 5.1 de la memoria, cumpliendo con lo que se solicitó.
- b) *El desglose del presupuesto de ejecución material que se contempla en la pág. 89 describe unas superficies para el cálculo de los costes que no son coherentes con la ordenación, ni con el presupuesto global que especifica el Anexo 5.1.*
Valoración: Se ha corregido esta cuestión y las cantidades expresadas en el Estudio económico Financiero de la memoria y el anexo 8.1 son coherentes entre sí, cumpliendo con lo que se solicitó.
- c) *El PRI deberá incluir en la memoria económica el desglose de las obras de urbanización contempladas en el apartado 2.2 del este Anexo 5.1.*
Valoración: Se ha corregido esta cuestión, cumpliendo con lo que se solicitó.
- d) *En la pág. 93 y 94 se especifican los 30€/uuaa que se empleará como contribución al P.E.I.S.-4 del PGOU, pero no se cuantifica ni forma parte del presupuesto.*
Valoración: En la memoria se indica que las cargas del PEIS-4 empleará íntegramente para sufragar parte de la ejecución de las obras que completen los ramales de conexión entre la parcela de Salyt y la Avda. Valle Inclán, siendo todas esas obras por cuenta de los propietarios o los que de ellos traigan causa, cumpliendo con lo que se especifica en el convenio.

7/12

2.7 DE LA NORMATIVA URBANISTICA

- a) *De acuerdo a lo previsto en el art. 5 y 62 de la LISTA, la normativa debe definir para cada disposición si es rango normativo (N) y establecer, en su caso, los rangos de directriz y recomendaciones (D, R).*
Valoración: Se ha señalado en cada precepto o apartado, cumpliendo con lo que se solicitó.
- b) *Para que pueda entenderse las especificaciones del art 18, deberá completarse el PRI con un plano que establezca las delimitaciones de las Unidad Mínima de Proyecto (UMP) y la Unidad Mínima de Edificación (UME) y las zonas de urbanización interna y aparcamientos (bajo y sobre rasante) que le corresponde acometer. En Dicho plano también deben delimitarse los complejos inmobiliarios especificados en el art. 19. Indicando las superficies.*
Valoración: Las determinaciones del art. 18 y 19 de la ordenanza particular y el plano o.08 relativo al complejo inmobiliario son ahora coherentes, cumpliendo con lo que se solicitó.
- c) *Desde el artículo 20 en adelante se hacen menciones a planos que no son coherentes con las determinaciones que especifican dichos artículos. Deberá modificarse todo el articulado y que sean coherentes en todo con lo que especifica cada plano.*
Valoración: Se han cambiado las referencias, cumpliendo con lo que se solicitó.
- d) *El artículo 23 deberá especificar las condiciones de las entreplantas y que las mismas computan conforme al art. 12.2.22 del PGOU.*
Valoración: Se regula en el actual art. 23.4, cumpliendo con lo que se solicitó.

Código Seguro De Verificación	gW1ixhk2F2Fh4DphqLSJyg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	05/12/2024 14:23:47	
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	05/12/2024 14:23:12	
Observaciones		Página	7/12	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/gW1ixhk2F2Fh4DphqLSJyg==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

- e) La ordenanza de valla deberá adaptarse pues se refiere al uso residencial y no al caso específico del parque de medianas, que como se indica en otras partes del documento, no se vallaran perimetralmente los aparcamientos.
Valoración: Se ha elaborado una nueva ordenanza de vallas en el art.27, garantizando el respeto a los recorridos peatonales y a los espacios privados de uso público sin vallado, cumpliendo con lo que se solicitó.
- f) El art. 28 deberá eliminar el uso compatible de estación de suministro de carburantes o, en su caso, especificar dicho uso en el PRI y su desarrollo conforme a lo previsto en el PGOU.
Valoración: Se ha eliminado, cumpliendo con lo que se solicitó.
- g) Deberá definirse en la normativa el significado que tiene el concepto de “ejemplificación” descrito en los planos.
Valoración: Se ha introducido en el art.6.3, cumpliendo con lo que se solicitó.
- h) En relación al contenido del art. 36 de la normativa sobre centros de transformación, deberá definirse la ubicación preferente de los mismos y si se contempla alguno en el espacio público definir su ubicación en un plano, en los términos que contempla el PGOU-2011 y ser compatible su ubicación con los criterios de ordenación del espacio público del PRI.
Valoración: Se ha modificado el art.36, cumpliendo con lo que se solicitó,
- i) En relación al colector general de aguas y el antiguo cauce del Arroyo Antiguo del cuarto, el art. 37 remite el apartado 4.2 del informe Ambiental Estratégico, que se adjunta como Anexo, pero debe especificar sucintamente los criterios normativos de este condicionado.
Valoración: Se ha modificado en ese sentido tanto el art.37 como el art.58, cumpliendo con lo que se solicitó.
- j) De acuerdo al art. 78.2.h del RG, la ordenanza de urbanización deberá diferenciar las actuaciones objeto de urbanización interna y externa al ámbito definido en el PRI.
Valoración: Se ha organizado así en los artículos 48 a 51, cumpliendo con lo que se solicitó.
- k) El art. 45 es incoherente con otros anteriores que especifica las condiciones de parcela mínima.
Valoración: Se han coordinado los diversos preceptos, cumpliendo con lo que se solicitó.
- l) El art. 49 hace referencia a una subestación que es coherente con la ordenación del ámbito.
Valoración: Se ha eliminado esa referencia, cumpliendo con lo que se solicitó.
- m) De acuerdo a lo previsto en el art. 62 de la LISTA, la normativa del PRI debe incluir previsiones sobre la programación y gestión de sus determinaciones.
Valoración: Se incluido en los artículos 49, 51 a 56, cumpliendo con lo que se solicitó.
- n) Al contemplarse la cesión de las parcelas 3 y 4 para el ayuntamiento, la normativa del PRI deberá especificar que se podrá adosar las edificaciones de estas parcelas con acuerdo de colindantes con la finalidad de que la superficie de espacio libre de edificación que las separa, permita mejorar las condiciones del espacio público perimetral, por citar un ejemplo, ampliando la acera norte del vial público (proyectada actualmente en 2,50 m.) que será el acceso de ambas edificaciones.
Valoración: Se ha recogido en el art.25.2, cumpliendo con lo que se solicitó.
- o) En la página 103 del cuadro contiene un error en la superficie de parcela 2 (11.244,35 debe ser 11.220,37 m2).
Valoración: Se ha corregido esta cuestión, cumpliendo con lo que se solicitó.

Código Seguro De Verificación	gW1ixhk2F2Fh4DphqLSJyg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	05/12/2024 14:23:47	
Observaciones		Firmado	05/12/2024 14:23:12	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/gW1ixhk2F2Fh4DphqLSJyg==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

2.8 DE LOS PLANOS

- a) *En todos los planos se deberá cambiar "Ámbito del PRI" por el termino actual "ámbito de la actuación" para quedar claramente diferenciada de las actuaciones externas de urbanización en las que también se actúa.*

Valoración: Ha quedado claro lo que es ámbito del PRI con el otro ámbito delimitado que incluye las actuaciones de urbanización externa al PRI (actuaciones externas) , cumpliendo con lo que se solicitó.

- b) *Los planos que delimitan áreas deben incorporar un cuadro de superficies coherente con las superficies que se delimitan.*

Valoración: Se han incluido cuadros de superficies en los planos que delimitan áreas (planos o.02, o.03, o.04, o.05 y o.08), cumpliendo con lo que se solicitó.

- c) *Los planos de detalle (planos O.11 en adelante) deberán estar acotados en planta e indicar las cotas de rasante prevista.*

Valoración: Se ha añadido información de cotas, o.13 y o.20 y rasantes de viario en distintos planos de planta y sección , cumpliendo con lo que se solicitó.

2.9 DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD URBANÍSTICA

- a) *En el Anexo 5.1 "Informe de Sostenibilidad Económica (ISE)", las superficies referidas a la ordenación son de julio de 2021 y no se corresponden en todo con la ordenación detallada presentada en 2024 (superficie de parcela lucrativas, cesión de zonas libres y viario etc...) y no existe una correspondencia entre los costes de urbanización y costes unitarios referidos en la memoria del PRI (pág 89) y del Informe de sostenibilidad económica (ISE) (pág 8).*

Valoración: Estas cuestiones han sido subsanadas en la nueva redacción del apartado 4 de la memoria de PRI Memoria Económica, así como en el anejo 8.1 Informe de Sostenibilidad Económica y Memoria de Viabilidad Económica, cumpliendo con lo que se solicitó.

9/12

2.10 DE LA FICHA URBANÍSTICA

- a) *La ordenación detallada indicativa del Anexo 5.2 (ficha urbanística) debería ser coherente con la ordenación detallada propuesta en el PRI.*

Valoración: Se ha corregido esta cuestión y la referencia al uso de gran superficie minorista, cumpliendo con lo que se solicitó.

3. VALORACION DEL CONTENIDO Y PROPUESTA DEL PRI

Tras la aprobación del convenio y del Avance, y concluido el tramite ambiental con la emisión del IAE, se tramita ahora Plan de Reforma Interior (PRI), que implica la modificación de las determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva del vigente PGOU-2011 proponiendo la delimitación y ordenación de una superficie de suelo urbano, por obsolescencia de los usos existentes, con el objetivo de modificarlos. Esto supone, según dispone el art. 29 de la LISTA, la delimitación de una actuación de transformación urbanística (ATU) de reforma interior (ARI), que se ha denominado ATURI-O-R.10, incorporándose una ficha del PGOU con sus determinaciones.

El informe ambiental estratégico (IAE) emitido el 21/12/2023 considera que el "Plan de Reforma Interior del ATU-RI-O-R.10 "SALYT" no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre que se dé cumplimiento al condicionado y a las medidas preventivas y correctoras propuestas en el Documento Ambiental Estratégico. La documentación del PRI incorpora entre sus determinaciones las previsiones de cumplimiento de dicho condicionado. De la valoración incluida en el apartado 2.2 de este informe se concluye que dichos condicionados se han satisfecho incluyéndose en la documentación aportada. Se propone una nueva ordenación del suelo para promover la implantación de una Gran Superficie Comercial Minorista (GSM) y promover la revitalización de una zona de uso residencial predominante, lo que supone en los

Código Seguro De Verificación	gw1ixhk2F2Fh4DphqLSJyg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	05/12/2024 14:23:47
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	05/12/2024 14:23:12
Observaciones		Página	9/12
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/gw1ixhk2F2Fh4DphqLSJyg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



términos de la legislación urbanística vigente, una actuación de transformación urbanística (ATU) de reforma interior (ARI), de 52.391,10 m² de superficie, que se ha denominado ATURI-O-R.10, y que cumple con lo preceptuado en el art. 29 de la LISTA.

El ámbito del PRI está complementado por un ámbito mayor, al que se remiten otras actuaciones de mejora de la urbanización, lo que supone una mejora dotacional del ámbito con el objeto de procurar la mejor integración de los nuevos usos propuestos en el entorno próximo de la ciudad donde se ubica o implanta. Estas actuaciones son principalmente de viario rodado y peatonal, relacionado con mejoras de la accesibilidad peatonal y rodada, cuya delimitación y determinaciones (actuaciones) quedan definidos en el documento del PRI. Con todo ello se justifica la regeneración de la ciudad existente que prescribe el art. 29.3 de la LISTA.

De otra parte, el PRI detalla gráfica y normativamente aspectos importantes como la dotación de arbolado en el ámbito de actuación, cumpliendo el cometido de justificar la sostenibilidad ambiental y reducción de isla de calor (art. 80.1.d del Reglamento), cuestión que debe garantizarse en la ejecución de obras de urbanización, procurando que éste, en virtud de sus competencias (art. 191.1 del RGLISTA) ajuste y mejore desde los aspectos constructivos, las propuestas definidas esquemáticamente en este PRI.

Las condiciones generales de ordenación detallada en este PRI son las siguientes:

- Superficie	52.391,10 m ²		
- Uso global	Comercial		
- Uso pormenorizado	Gran Superficie Minorista (GSM)	art. 12.15.1 del PGOU	
- Edificabilidad	21.730,00 m ² t		
- Aprovechamiento	21.730,00 uu.aa		
	(19.557,00 uu.aa. privado y 2.173,00 uu.aa. Cesión)		
- Sup. parcela lucrativas.....	37.177,87 m ²		
- Sup. de dominio p. hidráulico..	882,58 m ²		
- Cesiones	Sup. parcela	Porcentaje	
▪ Sistema local viario	6.139,06 m ²	(11,72 %)	
▪ Sistema local espacios libres	7.364,51 m ²	(14,06%)	
▪ Sistema local de equipamiento	813,38 m ²	(1,55%)	
▪ Centro de transformación	13,70 m ²		
▪ Total cesiones	14.330,65 m²	(27,33%)	

10/12

Se justifican en el PRI las obligaciones urbanísticas que asume el promotor derivado del art.30 de la LISTA y las asumidas y detallado en el Convenio. En cuanto a su desarrollo, se ha previsto una única etapa de ejecución, que incluye las obras externas de la urbanización especificadas en el PRI, con lo que se justifica técnicamente y económicamente la autonomía y suficiencia de la actuación. El PRI propone una ordenación detallada del suelo con delimitación de 4 parcelas, con las siguientes determinaciones:

USO	Parcela	Superficie (M ²)	Edificabilidad (m ²)
GSCM (OPERADOR 1)	1	22.807,38 m ²	9.898 m ²
GSCM (OPERADOR 2)	2		2.833 m ²
GSCM (OPERADOR 3)		11.173,11 m ²	5.806 m ²
GSCM -RESTAURANTES			1.020 m ²
GSM -CESIÓN (10% uuaa)	3	3.197,38 m ²	2.173 m ²
DOTACIONAL	4	813,38 m ²	1.626 m ² (*)
<i>(*) No computa urbanísticamente</i>			
TOTALES		37.991,25 m²	21.730 m²t

Estándares urbanísticos

La Disposición Transitoria 3ª del Reglamento de la LISTA establece que en las modificaciones del planeamiento general vigente, las reservas y estándares urbanísticos será la que resulte de aplicar el artículo 82 del mismo. Y conforme a este criterio, el PRI, como instrumento que

Código Seguro De Verificación	gw1ixhk2F2Fh4DphqLSJyg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	05/12/2024 14:23:47	
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	05/12/2024 14:23:12	
Observaciones		Página	10/12	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/gw1ixhk2F2Fh4DphqLSJyg==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

establece la ordenación urbanística detallada debe respetar los criterios que, respecto a estándares y reservas dotacionales, establezcan los instrumentos de ordenación urbanística general y los Planes de Ordenación Urbana.

El art. 82.5 del RGLISTA, que regula las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano como la presente, prescribe que los instrumentos de ordenación urbanística detallada deberán, en el marco de lo establecido en el Plan de Ordenación Urbana o Plan Básico de Ordenación Municipal, reservar las dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes que se demanden en base al incremento de población, teniendo en cuenta el nivel dotacional objetivo. En este ámbito no se genera nueva población.

Así, las dotaciones previstas se han pactado en el convenio previsto y aprobado con antelación y el PRI que se analiza cumple con las dotaciones previstas en dicho convenio. En base a ello se obtiene en el ámbito del PRI los 14.330,65 m² (27,33%) de superficie de cesión. De otra parte, observando lo previsto en el apartado 8º del art. 82 del RG, el PRI reserva el 14,06 % de la superficie para sistema local de espacios libres, superior al mínimo establecido del 10%.

Viales y aparcamientos

Cumpliendo con el art. 12.15.4 del PGOU (21.730/25 plazas /m²= 869 plazas) se han previsto un total de 974 plazas de aparcamiento (en los anexos al convenio se indicaban 918 plazas) con el siguiente desglose:

- 260 plazas en total en superficie en las parcelas privativas.
- 8 plazas en viario público interior del parque comercial.
- 87 plazas aparcamiento en superficie en viario público del PRI.
- 627 plazas en total bajo rasante de edificaciones

Además se contemplan 58 plazas aparcamiento en superficie en el viario público previsto en el exterior al ámbito PRI.

11/12

Zonas Verdes

Según la Disposición Transitoria 3ª del Reglamento de la LISTA, las modificaciones del planeamiento general vigente deben respetar los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en el título IV, cuestión que se desarrolla en las ordenanzas (art., 48) . Cumpliendo con las estipulaciones del convenio, el PRI contempla, como mejora dotacional de la zona y requisito para la adecuada conectividad peatonal entre la nueva superficie comercial con el entorno residencial más inmediato, asumir la ejecución de las obras de urbanización de la zona verde municipal perimetral al ámbito ejecutando el entramado de rampas y escaleras previsto en la misma, de tal forma que haya una solución en continuidad con el diseño de la zona verde de cesión obligatoria interior al nuevo ATURI-O-R.10 "Salyt". Ambas zonas verdes, municipal y de cesión obligatoria, serán objeto de un único Proyecto de Urbanización, con ejecución simultánea a cargo del promotor de la actuación, garantizándose así el diseño único e integrado de las mismas.

3. CONCLUSIONES

Analizado el nuevo documento de PRI presentado puede concluirse que reúne los requisitos mínimos de documentación establecidos en el art. 62. de la LISTA y art. 85 del RGLISTA y que con respecto a subsanaciones de documentación y contenido requeridas en informes técnicos anteriores, como se ha puesto de manifiesto en el análisis y valoraciones que desarrolla el presente informe, han quedado resultas.

El contenido del PRI cumple con los compromisos de ejecución establecidos en el convenio que fue aprobado en sesión extraordinaria el 28/04/2022 por el pleno municipal.

Código Seguro De Verificación	gw1ixhk2F2Fh4DphqLSJyg==	Estado		Fecha y hora	
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado		05/12/2024 14:23:47	
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado		05/12/2024 14:23:12	
Observaciones		Página		11/12	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/gw1ixhk2F2Fh4DphqLSJyg==				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				



En relación a los nuevos informes por el Servicio de Urbanización e Infraestructuras y por la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía, se manifiesta la idoneidad de la documentación valorada en relación a propuestas anteriores, por lo que no existe inconveniente para someter el expediente a la aprobación inicial.

4. PROPUESTA

A la vista del presente informe y en lo que afecta a este Servicio se estima que procedería la Aprobación Inicial del "Plan de Reforma Interior del ATU-RI-O-R.10 "SALYT", y su sometimiento a Información Pública conforme al conjunto de la documentación aportada el 29/11/2024.

Tras su aprobación deberá solicitarse informe a:

- Dirección General de Aviación Civil en lo relativo a las Servidumbres de Navegación Aérea.
- A la Administración Hidráulica para el preceptivo Informe en materia de Aguas.
- Al Servicio Técnico de Urbanización de este Departamento en lo relativo a las determinaciones de Gestión y del desarrollo del Complejo Inmobiliario previsto.

Antes de la aprobación definitiva deberá quedar resuelta una incoherencia grafica que se ha detectado en la parcela nº 3 con respecto de la ubicación de la rampa de entrada de vehículos a sótano, cuestión que al no ser una determinación vinculante del PRI, no se considera trascendente para la información pública.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica.

12/12

EL JEFE DE SECCIÓN

Fdo: Carlos Lanzat Díaz

EL JEFE DEL DEPARTAMENTO

Fdo: Alberto Ruiz Carmena

Código Seguro De Verificación	gW1ixhk2F2Fh4DphqLSJyg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	05/12/2024 14:23:47	
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	05/12/2024 14:23:12	
Observaciones		Página	12/12	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/gW1ixhk2F2Fh4DphqLSJyg==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			