



**ACUERDO ADOPTADO POR LA ILMA. JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 21 DE ABRIL DE 2023, EN RELACIÓN CON EL PUNTO SIGUIENTE:**

**PUNTO N° 16.- PROPUESTA RELATIVA A LA FINALIZACIÓN DE PROCEDIMIENTO PARA LA DELIMITACIÓN DE UNA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANO PRESENTADA POR EDIFISSA PARQUE COMERCIAL SALYT, S.L., ASÍ COMO A LA APROBACIÓN DEL AVANCE DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR TEJAR DE SALYT PROMOVIDO POR LA CITADA ENTIDAD (EXPEDIENTES N° PL 1/2022 Y PL 38/2022).**

La Junta de Gobierno Local conoció la Propuesta del Teniente de Alcalde Delegado de Ordenación del Territorio de fecha 18 de abril de 2023, cuyo texto a la letra es el siguiente:

*“Resulta que, con fecha 17 de abril de 2023, ha sido emitido por el Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión informe jurídico-propuesta sobre propuesta aprobación de Avance del Plan de Reforma Interior Tejar de Salyt, 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 de Reforma Interior Tejar de Salyt en Avenida Valle Inclán n° 22, conforme a los antecedentes y fundamentos jurídicos siguientes:*

**Antecedentes de hecho:**

*A continuación se relacionan los antecedentes que deben ser destacados en la presente fase procedimental:*

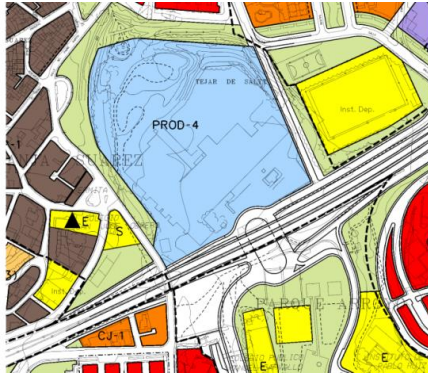
*1º.- El PGOU vigente fue aprobado definitivamente, de manera parcial, por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de enero de 2011 y tras la verificación de la Dirección General de Urbanismo de la subsanación de las deficiencias a que se refería la citada Orden, tal y como se recoge en su Resolución de 28 de julio de 2011, se procedió a la publicación de la Normativa de la citada Revisión-Adaptación del PGOU de Málaga en el BOJA n° 170 de 30 de agosto de 2011; en dicho instrumento aparece clasificado el suelo objeto del presente Plan de Reforma Interior, como suelo urbano consolidado y, calificado, con la Ordenanza Productivo 4.*

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	Lu6yFNkQHGsguPbtVZRC6Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	21/04/2023 13:00:14
Observaciones		Firmado	21/04/2023 11:03:50
Url De Verificación	Página		1/14
	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Lu6yFNkQHGsguPbtVZRC6Q==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Lu6yFNkQHGsguPbtVZRC6Q==</a>		





**2º.-** Con fecha **18 de abril de 2022**, el Pleno municipal da su aprobación a la propuesta de «Convenio Urbanístico de Planeamiento entre el Excmo. Ayuntamiento de Málaga, la Sociedad Anónima de Ladrillos y Tejas y Edifissa Parque Comercial Salyt, sobre Modificación de Elementos del Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga (PGOU), para posibilitar la implantación de una gran superficie comercial minorista en la Avenida Valle Inclán nº 22 (terrenos de la antigua Fábrica de Salyt)». Dicho Convenio fue suscrito el **12 de mayo de 2022** y publicado el 25 de enero de 2023, en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga nº 16.

**3º.-** Una vez aprobado y suscrito el Convenio en cuestión, se da de alta la presente expediente y se incorpora aquella documentación que obraba en el de referencia PL 43/20 (relativo a la tramitación del Convenio) y que tenía relación con la tramitación del instrumento de planeamiento propiamente dicha, tal y como se hace constar en la Diligencia de **16 de mayo de 2022** incorporada al expediente (folio 1).

**4º.-** El **15 de junio de 2022**, la mercantil Edifissa Parque Comercial Salyt, S.L., presenta para su tramitación, lo que denomina, propuesta de transformación y el Plan de Reforma Interior (PRI) del ámbito que nos ocupa, al que se acompaña Documento Ambiental Estratégico para la tramitación de la evaluación ambiental simplificada.

**5º.-** A la vista de la documentación presentada, el **4 de agosto de 2022** se emite informe por el Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de este Departamento en el que se indica que, de conformidad con la Ley 7/2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, se ha diferenciado una Propuesta de Delimitación de una Actuación de Transformación Urbanística y un Plan de Reforma Interior, pero ninguno de los dos documentos se ajustan al contenido que exige la citada Ley, por lo que se propone requerir al interesado la rectificación de la documentación.

**6º.-** El **2 de septiembre de 2022** se presenta por el promotor nueva Propuesta de Delimitación y, además, solicita prórroga del plazo dado para la presentación del Plan de Reforma Interior. El día **5** del mismo mes se vuelve a presentar la Propuesta con subsanaciones, así como el avance del Plan. En el Servicio Administrativo de Planeamiento, y dado que los procedimientos administrativos son distintos conforme a la Ley 7/2021, se

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	Lu6yFNkQHGsguPbtVZRC6Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	21/04/2023 13:00:14
Observaciones		Firmado	21/04/2023 11:03:50
Url De Verificación	Página		2/14
	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Lu6yFNkQHGsguPbtVZRC6Q==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Lu6yFNkQHGsguPbtVZRC6Q==</a>		



diferencian dos expedientes: el de referencia PL 1/22, para tramitar la Propuesta, y el de referencia PL 38/22, para tramitar el Plan.

**7º.-** Con fecha **7 de septiembre de 2022**, se adjunta nuevamente la Propuesta de Delimitación y se reitera la tramitación del trámite ambiental una vez se analice el avance del Plan de Reforma Interior.

**8º.-** Con fecha **27 de septiembre de 2022**, el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, tomó razón de la asignación a la Unidad Aceleradora de Proyectos de Interés Estratégico en Andalucía, del Proyecto Parque Comercial Salyt para la implantación de una gran superficie comercial minorista, promovido por Edifissa Parque Comercial Salyt, S.L., en la ciudad de Málaga.

**9º.-** Por otra parte, el **21 de octubre de 2022**, el promotor solicita la tramitación del expediente por el trámite de urgencia previsto en el artículo 33.1 de la Ley 39/2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

**10º.-** A la vista de la documentación presentada, el **2 de noviembre de 2022** se emite informe técnico por parte del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de este Departamento, en el que se propone requerir al promotor la subsanación de deficiencias y, además, que informe la documentación el Servicio de Urbanización e Infraestructuras del Departamento.

**11º.-** Con fecha **29 de noviembre de 2022**, se emite informe por parte del citado Servicio de Urbanización e Infraestructuras en el que se propone dar traslado del informe emitido junto con el Estudio de Movilidad contenido en la documentación presentada, al Área de Movilidad de este Ayuntamiento.

**12º.-** El **17 de enero de 2023**, la sociedad promotora presenta escrito en el que, a la vista de la entrada en vigor del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021 de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, solicita que se deje sin efecto la tramitación de la Propuesta de Delimitación de Actuación de Transformación Urbanística conforme a lo previsto en la Disposición Transitoria Tercera del Reglamento y, además, que se solicite informe a la Consejería competente en materia ambiental para que se pronuncie expresamente sobre la innecesariedad de someter el expediente al trámite ambiental tal y como se justifica en la documentación aportada y, por ende, no se tramite un avance del Plan sino directamente éste.

**13º.-** Tras la información transmitida por esta Gerencia sobre la necesidad de aprobar el avance del Plan para poder pedir un pronunciamiento del órgano ambiental, el **1 de febrero de 2023** se solicita formalmente la tramitación de dicho Avance.

**14º.-** El **20 de febrero de 2023**, el promotor aporta “Informe relativo a la justificación de no impacto sobre los factores del art. 5 de la Ley 21/2013”, para que también sea remitido al órgano ambiental.

Código Seguro De Verificación	Lu6yFNkQHGsguPbtVZRC6Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado Firmado	21/04/2023 13:00:14 21/04/2023 11:03:50
Observaciones		Página	3/14
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Lu6yFNkQHGsguPbtVZRC6Q==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Lu6yFNkQHGsguPbtVZRC6Q==</a>		



**15°.-** Consta también en el expediente, informe del Negociado de Topografía y Cartografía de este Departamento de **24 de febrero de 2023**, en el que se analiza la documentación presentada con fecha 17 de enero de 2023.

**16°.-** A la vista de todo lo actuado y del documento de Avance, el **13 de marzo de 2023**, se emite nuevo informe técnico por parte del Servicio de Urbanización e Infraestructuras.

**17°.-** El **15 de marzo de 2023**, el Servicio de Planificación Territorial y Urbanística evacua informe en el que se propone, remitir la documentación aportada por el promotor a la Delegación de Sostenibilidad Ambiental de este Ayuntamiento para que emita informe de idoneidad de los datos incorporados y conclusiones respecto de que el instrumento de ordenación no tendrá un impacto significativo en el medio ambiente. El **17 de marzo de 2023** es requerido dicho informe.

**18°.-** El **24 de marzo de 2023** se nos remite informe de la Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad de este Ayuntamiento.

**19°.-** Finalmente, el **29 de marzo de 2023**, ha sido emitido informe por el Servicio de Planificación Territorial y Urbanística en el que se propone la aprobación del Avance.


#### Fundamentos jurídicos

- Requisitos sustanciales o de fondo:

**I.-** En relación a la normativa urbanística de aplicación: la entrada en vigor el 23 de diciembre de 2021, de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante LISTA), determina la aplicación íntegra, inmediata y directa de sus determinaciones al presente procedimiento, de conformidad con lo dispuesto en sus Disposiciones Transitorias Primera y Segunda:

-En la Primera, se indica que todos los instrumentos de planificación territorial y de planeamiento general, así como los restantes instrumentos aprobados para su desarrollo y ejecución que estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en el momento de entrada en vigor de la ley, conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su total cumplimiento o ejecución o su sustitución por algunos de los instrumentos de ordenación de esta ley.

-En la Segunda, señala el punto 3, que las modificaciones de los instrumentos de planeamiento deberán ajustarse a los contenidos, disposiciones y procedimientos de la Ley. Así mismo, podrán delimitarse actuaciones de transformación urbanística y actuaciones urbanísticas en suelo urbano, aunque no se encuentre aprobado el Plan de Ordenación Urbana previsto en el artículo 66 de la Ley.

Código Seguro De Verificación	Lu6yFNkQHGsguPbtVZRC6Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	21/04/2023 13:00:14	
Observaciones		Firmado	21/04/2023 11:03:50	
Url De Verificación	Página		4/14	
	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Lu6yFNkQHGsguPbtVZRC6Q==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Lu6yFNkQHGsguPbtVZRC6Q==</a>			

En consecuencia, la norma de referencia en cuanto a las determinaciones que ha de contener el Plan de Reforma Interior (en adelante PRI), procedimiento de tramitación y régimen de competencia, es la nueva Ley andaluza. Por otro lado, con fecha 2 de diciembre de 2022, ha sido publicado en el BOJA nº 232 el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA, cuya entrada en vigor se produjo el 23 de diciembre de 2020.

**II.- El objeto del PRI a que se refiere el Avance, es el de realizar una nueva ordenación urbanística detallada del ámbito propuesto por causa de la obsolescencia de los servicios existentes, la degradación del entorno y la necesidad de modificar los usos existentes, tal y como indica el artículo 29 de la LISTA en relación con el 48 del Reglamento General. En concreto tiene por finalidad, efectuar una modificación puntual de elementos del vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga (PGOU) conforme a lo previsto en la Disposición Transitoria Tercera apartado 1 del Reglamento General, delimitando una actuación de transformación urbanística de reforma interior en suelo urbano que permita la implantación del uso característico de gran superficie comercial minorista, concretándose la ordenación pormenorizada del mismo; este nuevo ámbito será denominado SU-ATURI-O-R.10.**

**III.- 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. El régimen urbanístico de este suelo conforme a la nueva norma andaluza y la legislación estatal del suelo, es el que le corresponden a las actuaciones de transformación urbanística de reforma interior, por lo que serán deberes de los propietarios del suelo los establecidos en el artículo 30 de la LISTA puesto en relación con el 49 del Reglamento General.**

En consecuencia, el ámbito tendrá que costear y en su caso ejecutar a todas las obras de urbanización del mismo y las de conexión con las redes generales viarias y de infraestructuras y servicios técnicos, así como las obras de ampliación y refuerzo de dichas redes que sean necesarias en función de las dimensiones y características de esta actuación, de conformidad con lo pactado en el Convenio Urbanístico suscrito el 12 de mayo de 2022. Así mismo deberán efectuarse las cesiones de suelo previstas en la normativa urbanística de aplicación y en el citado Convenio.

**IV.- Está previsto que la gestión del ámbito se desarrollara mediante el sistema de actuación por compensación.**

**V.- En relación al contenido del presente Avance han de ser tenidos en cuenta los informes técnicos emitidos por parte de este Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística, para la valoración del instrumento de ordenación presentado:**

**(1º.-) Informe del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de 13 de marzo de 2023, en el que se realiza un estudio de la documentación del Avance del PRI para**

Código Seguro De Verificación	Lu6yFNkQHGsguPbtVZRC6Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	21/04/2023 13:00:14
Observaciones		Firmado	21/04/2023 11:03:50
Url De Verificación	Página		5/14
	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Lu6yFNkQHGsguPbtVZRC6Q==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Lu6yFNkQHGsguPbtVZRC6Q==</a>		



verificar su contenido y definición en lo relativo a la Red Viaria y Movilidad, Drenaje y Afecciones Hidráulicas, así como a las infraestructuras de Servicios Urbanos Básicos.

(2º.-) Informe del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 29 de marzo de 2023 en el que, tras analizar la documentación presentada por el promotor del expediente, se propone:

“A la vista de todo lo expuesto en este informe procede que, previo a los trámites oportunos, se archive el expediente PL1/2022 sobre la propuesta de Delimitación de la Actuación de Transformación Urbanística y de acuerdo con lo previsto en el art. 77.1 de la LISTA, aprobar la el Avance del PRI presentado por el promotor con fecha 17/01/2023.

Procede igualmente dar traslado de este informe al promotor y los emitidos por el Negociado de Topografía y por el Servicio de Urbanización e Infraestructuras de este Departamento, para que proceda a incorporar las subsanaciones, correcciones y mejora de documentación indicadas en ellos en la futura redacción de la documentación del PRI.

Significar que en relación a lo previsto en el art. 40.5 c) de la Ley GICA se estará a lo que determine el pronunciamiento expreso del órgano ambiental, cuando este se produzca.”

- **Requisitos materiales o formales:**

**I.-** La tramitación del PRI a que se refiere el presente Avance implica una modificación de las determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptivas del vigente PGOU-2011 en tanto en cuanto propone, la delimitación y ordenación, dentro del suelo urbano, de una actuación de transformación urbanística de reforma interior que se denominará ATURI-O-R.10. Dicha modificación debe de ser calificada como menor, de conformidad con lo previsto en el artículo 5.1.f) de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, pues no implica variaciones fundamentales de las estrategias, directrices, propuestas y cronología previstas en el citado Plan General.

Respecto de las modificaciones del planeamiento vigente a la entrada en vigor de la Ley indica la Disposición Transitoria Segunda apartado 3 de la LISTA, que éstas deberán ajustarse a los contenidos, disposiciones y procedimientos de la Ley. No obstante, esta norma debe ser puesta en relación con el punto 1 de la Disposición Transitoria Tercera del Reglamento General de la LISTA que dice:

“Disposición transitoria tercera. Modificaciones de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento general vigentes.

1. En **suelo urbano consolidado**, las **modificaciones** de los instrumentos de planeamiento general que comporten una actuación de transformación urbanística se **realizarán mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada**,

Código Seguro De Verificación	Lu6yFNkQHGsguPbtVZRC6Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	21/04/2023 13:00:14
Observaciones		Firmado	21/04/2023 11:03:50
Url De Verificación	Página		6/14
	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Lu6yFNkQHGsguPbtVZRC6Q==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Lu6yFNkQHGsguPbtVZRC6Q==</a>		



*sin necesidad de tramitar una propuesta de delimitación previa. Los instrumentos se ajustarán a las disposiciones de este Reglamento y, en particular, a las siguientes:*

*a) Sus determinaciones habrán de respetar los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en el Título IV.*

*b) En cuanto a las reservas y estándares dotacionales correspondientes, serán los que resulten de aplicar los criterios del artículo 82.*

...”

*El cumplimiento de estas disposiciones ha sido comprobado por el Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de este Departamento, según consta en los distintos informes técnicos emitidos durante la tramitación del expediente. En consecuencia, la modificación del PGOU en el ámbito que nos ocupa se llevará a cabo a través de la tramitación del Plan de Reforma Interior a que se refiere el Avance que se propone aprobar.*

*Por otro lado, al no ser necesaria la tramitación de una propuesta de delimitación de la actuación de transformación urbanística que se propone y habida cuenta de lo previsto sobre la terminación de los procedimientos administrativos en el artículo 84.2 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se ha producido una pérdida sobrevenida del objeto del procedimiento que debía ser iniciado a la vista de la Propuesta de Delimitación planteada por el promotor de conformidad con el Convenio Urbanístico suscrito en su día, y que fue incluida en el expediente administrativo de referencia PL 1/22, tal y como se ha dicho en los antecedentes. En consecuencia, procede dar por finalizado el procedimiento para la tramitación de la citada propuesta y, por lo tanto, el archivo del expediente administrativo.*

**II.-** *Como se ha indicado en los antecedentes, el 21 de octubre de 2022, el promotor solicita la tramitación del expediente por el trámite de urgencia previsto en el artículo 33.1 de la Ley 39/2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Respecto de este trámite establece el artículo 113 del Reglamento General que:*

**“1.** *La Administración urbanística, conforme a lo previsto en la legislación de procedimiento administrativo común, podrá acordar en cualquier momento la aplicación de la tramitación de urgencia. El acuerdo correspondiente motivará la necesidad de esta tramitación en base a una situación urgente y objetivamente evaluable, de modo que la decisión responda a razones de interés público debidamente acreditadas que demuestren la necesidad inaplazable de tramitar el procedimiento con la urgencia requerida.*

**2.** *En los procedimientos tramitados de urgencia se reducirán a la mitad los plazos establecidos para el procedimiento ordinario y podrá omitirse el trámite de consultas públicas”*

*A esta Administración municipal no le consta que la iniciativa que se propone haya sido declarada de interés estratégico para Andalucía conforme al procedimiento previsto en el artículo 6 del Decreto Ley 4/2019, de 10 de diciembre, sobre el fomento de iniciativas económicas mediante la agilización y simplificación administrativa y que, como consecuencia de ello, hubiésemos de estar a lo indicado apartado 2 del artículo 7*

-7-

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	Lu6yFNkQHGsguPbtVZRC6Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado Firmado	21/04/2023 13:00:14 21/04/2023 11:03:50
Observaciones		Página	7/14
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Lu6yFNkQHGsguPbtVZRC6Q==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Lu6yFNkQHGsguPbtVZRC6Q==</a>		



de citado Decreto Ley 4/2019 sobre reducción de plazos administrativos. Por su parte, en la solicitud formulada por el interesado, no se ha justificado de forma objetiva esa situación apremiante que haga necesaria una tramitación de urgencia en aras del interés público, por lo que no procede acordar la misma.

En cualquier caso, esta Administración es conocedora de que en virtud del trámite previsto en el artículo 8.5 del Decreto Ley 4/2019, con fecha 27 de septiembre de 2022, el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, tomó razón de la asignación a la Unidad Aceleradora de Proyectos de Interés Estratégico en Andalucía, del Proyecto Parque Comercial Salyt para la implantación de una gran superficie comercial minorista, promovido por Edifissa Parque Comercial Salyt, S.L., en la ciudad de Málaga. En virtud de ello, el Departamento de Planeamiento y Gestión de esta Gerencia viene colaborando con la citada Unidad Aceleradora a fin de coordinar el impulso del presente expediente en el ámbito municipal, con el impulso de los trámites que deben realizarse por la Administración autonómica en las materias de su competencia.

**III.- Sentado lo anterior, el trámite procedimental que habrá de seguirse para la aprobación del PRI que nos ocupa es el recogido en los artículos 75 y siguientes de la LISTA, con el desarrollo contenido en los artículos 98 y siguientes del Reglamento General.**

Así, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 77 de la Ley y 101 del Reglamento, 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. El Avance será preceptivo en los instrumentos de ordenación urbanística general y en los restantes instrumentos, cuando éstos deban someterse a evaluación ambiental estratégica. En este caso, el Avance tendrá la consideración de borrador del plan a los efectos del procedimiento ambiental correspondiente y se someterá a consulta pública.

En el expediente que nos ocupa, el 15 de junio de 2022 se aportó documentación relativa al PRI, junto con el documento ambiental estratégico para la tramitación de la evaluación ambiental estratégica simplificada. Posteriormente, con fecha 17 de enero de 2023 y a la vista de la modificación operada en el artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integral de la Calidad Ambiental de Andalucía (GICA) por la Disposición Final Única del Reglamento General de la LISTA, se incorpora al documento de Avance del PRI, justificación de la innecesariedad de tramitación de evaluación ambiental estratégica.

En concreto la nueva redacción del artículo 40 de la GICA, sobre evaluación ambiental de los instrumentos de ordenación urbanística, señala en su apartado 5 que:

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

-8-

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	Lu6yFNkQHGsguPbtVZRC6Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	21/04/2023 13:00:14
Observaciones		Firmado	21/04/2023 11:03:50
Url De Verificación	Página		8/14
	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Lu6yFNkQHGsguPbtVZRC6Q==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Lu6yFNkQHGsguPbtVZRC6Q==</a>		





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

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

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


Los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 4.b), son los **planes de reforma interior** y los **estudios de ordenación**, así como sus revisiones y modificaciones. Como hemos dicho, en el documento de Avance presentado el 17 de enero de 2023 se ha justificado la innecesaridad de trámite de evaluación ambiental por no tener, las determinaciones del PRI, un impacto significativo sobre el medio ambiente.

A la vista de todo lo expuesto y aun cuando el órgano ambiental verificase que no es necesario someter el expediente al trámite de evaluación ambiental y, por ende, no fuese preceptiva la tramitación de un Avance, esta Administración considera oportuno evacuar dicho trámite a fin de que, en el caso de que se determinase preceptivo el trámite ambiental, ese documento de Avance ya cuente con la correspondiente aprobación por parte de este Ayuntamiento.

**IV.-** 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 (TRLSRU) que la iniciativa para proponer la ordenación de las actuaciones de transformación urbanística y las edificatorias 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. En este sentido, la mercantil Edifissa celebró un contrato privado de opción de compra sobre los terrenos objeto de este expediente, propiedad de la mercantil Salyt, y en el Convenio Urbanístico suscrito en su día se obligó por subrogación, ante esta Administración, en los compromisos asumidos por Salyt, una vez que sea la propietaria de los citados terrenos.

De esta forma, el PRI está promovido por Edifissa Parque Comercial Salyt, S.L., representada por D. Pedro Luis Reguero Becerra, que acreditó su representación en el expediente de referencia PL 43/20, relativo a la tramitación del Convenio Urbanístico ya indicado. Por lo tanto, se dan los requisitos exigidos por los artículos 4 y 5 de la Ley

Código Seguro De Verificación	Lu6yFNkQHGsguPbtVZRC6Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado Firmado	21/04/2023 13:00:14 21/04/2023 11:03:50
Observaciones		Página	9/14
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Lu6yFNkQHGsguPbtVZRC6Q==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Lu6yFNkQHGsguPbtVZRC6Q==</a>		



39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas para actuar como interesado y como representante en un procedimiento, respectivamente.

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

De esta forma, habida cuenta de lo establecido en el artículo 3.2 de los Estatutos de esta Gerencia, corresponde al Ayuntamiento de Málaga a través de sus órganos de gobierno adoptar resoluciones sobre actos preparatorios de la ordenación urbana tales como: 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.

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

- Aprobado el Avance, esta Administración Municipal deberá solicitar a la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul de la Junta de Andalucía en Málaga que emita informe en el que, a la vista de la documentación aprobada y la justificación contenida en ella, se verifique que el PRI no se encuentra sometido a evaluación ambiental estrategia por no tener sus previsiones un efecto significativo sobre el medio ambiente; o en el caso de considerar necesario el trámite ambiental, de inicio del procedimiento ambiental correspondiente de conformidad con lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 40 de la GICA puesto en relación con sus artículos 38 y 39, con remisión del Documento Ambiental Estratégico presentado el 15 de junio de 2022.
- Así mismo y en aplicación de lo dispuesto en el artículo 56 de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, puesto en relación con el artículo 13

-10-

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	Lu6yFNkQHGsguPbtVZRC6Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	21/04/2023 13:00:14
Observaciones		Página	10/14
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Lu6yFNkQHGsguPbtVZRC6Q==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Lu6yFNkQHGsguPbtVZRC6Q==</a>		





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, previamente a la aprobación inicial del PRI, habrá de someterse el Avance al trámite de consultas previas y cribado ante el órgano autonómico competente en materia de Salud, para conocer si el instrumento de planeamiento debe someterse o no a evaluación de impacto en la salud. La solicitud de información se realizará, según modelo establecido en el Anexo IV de la citada norma, y deberá incluir una memoria resumen que contenga, al menos, información sobre los extremos relacionados en el apartado 3 del artículo 13. El órgano competente deberá comunicar a esta Administración su parecer en el plazo de treinta días hábiles desde la recepción de los documentos, debiéndose pronunciar de forma expresa sobre si la actuación debe someterse a evaluación de impacto en salud o no.

- Igualmente, en esta fase previa a la aprobación inicial, podrán solicitarse de las Administraciones Públicas con competencia por razón de la materia información sobre protecciones, servidumbres, deslindes, riesgos y demás circunstancias que deban ser tenidas en cuenta en la elaboración del documento de ordenación.
- Además, tras la aprobación inicial del instrumento de ordenación, deberán ser solicitados de las Administraciones públicas con competencias en materias afectadas por el Plan de Reforma Interior, los preceptivos informes exigidos por la normativa sectorial y, así mismo, evacuar consulta a las compañías suministradoras respecto a las infraestructuras y servicios técnicos que deban ejecutarse con cargo a la actuación urbanística. Igualmente se solicitará informe preceptivo y no vinculante en materia de urbanismo a la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía en Málaga.

**VII.-** En cuanto al contenido documental del Avance del PRI, en el informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión de 29 de marzo de 2023 se propone su aprobación conforme a la documentación presentada el 17 de enero de 2023.

**VIII.-** 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 la formación de los instrumentos de planeamiento, sólo cabe atribuir la condición de acto definitivo a aquel por el cual se efectúe la aprobación definitiva por el órgano competente, de tal manera que éste es el único susceptible de impugnación jurisdiccional, y a su través la impugnación del resto de los actos antecedentes -Sentencias del Tribunal Supremo de 24 de julio de 1989 (RJ

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	Lu6yFNkQHGsguPbtVZRC6Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado Firmado	21/04/2023 13:00:14 21/04/2023 11:03:50
Observaciones		Página	11/14
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Lu6yFNkQHGsguPbtVZRC6Q==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Lu6yFNkQHGsguPbtVZRC6Q==</a>		



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.-** Dar por finalizado el procedimiento para la tramitación de la Propuesta de Delimitación de una actuación de transformación urbanística en suelo urbano presentada por Edifissa Parque Comercial Salyt, S.L., habida cuenta de lo previsto en la Disposición Transitoria Tercera apartado 1 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, puesto en relación con el artículo 84.2 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y, consecuentemente, proceder al **archivo del expediente administrativo de referencia PL 1/22.**

**SEGUNDO.-** Aprobar el Avance del Plan de Reforma Interior Tejar de Salyt promovido por Edifissa Parque Comercial Salyt, S.L., r/p de D. Pedro Luis Reguero Becerra, según el documento presentado con fecha 17 de enero de 2023 (en el que se justifica además la innecesaridad de tramitar evaluación ambiental estratégica), en los términos expuestos en el informe técnico del Servicio de Urbanización e Infraestructuras del Departamento de Planeamiento y Gestión de 29 de marzo de 2023; 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.

**TERCERO.-** Significar al promotor, que el documento del Plan de Reforma Interior presentado deberá ser corregido conforme a lo indicado en el informe del Servicio de Urbanización e Infraestructuras del Departamento de Planeamiento y Gestión de 29 de marzo de 2023, en el informe del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de 13 de marzo de 2023 y en el informe del Negociado de Topografía y Cartografía de 24 de febrero de 2023. Así mismo, deberá adaptarse a todas las precisiones que realice el Área de Movilidad de este Ayuntamiento con relación al Estudio de Movilidad presentado.

**CUARTO.-** A tenor de lo previsto en el artículo 77 de la LISTA y 100 del Reglamento General, **publicar en el portal web de esta Gerencia** el documento de Avance, 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, 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.

Código Seguro De Verificación	Lu6yFNkQHgsguPbtVZRC6Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	21/04/2023 13:00:14
Observaciones		Página	12/14
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Lu6yFNkQHgsguPbtVZRC6Q==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Lu6yFNkQHgsguPbtVZRC6Q==</a>		



**QUINTO.- Solicitar a la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul:**

- Habida cuenta de lo dispuesto en el apartado 5 c) del artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integral de la Calidad Ambiental de Andalucía (GICA): **la emisión de un pronunciamiento expreso que verifique la innecesaridad** de someter el Plan de Reforma Interior del Tejar de Salyt al procedimiento de evaluación ambiental estratégica por no tener un impacto significativo sobre el medio ambiente, conforme a la documentación técnica presentada el 17 de enero de 2023 y al “Informe relativo a la justificación de no impacto sobre los factores del art. 5 de la Ley 21/2013” presentado con fecha 20 de febrero de 2023.

- En el caso de que el órgano ambiental considere necesario someter el planeamiento al trámite de evaluación ambiental: **el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada** conforme a lo previsto en el artículo 39.1 de la GICA, remitiéndose la documentación técnica aprobada, que tendrá la consideración de borrador del Plan a los efectos de su sometimiento al procedimiento ambiental, así como el documento ambiental estratégico presentado con fecha 15 de junio de 2022.

**SEXTO.-** Previamente a la aprobación inicial del Plan de Reforma Interior, **solicitar a la Delegación Territorial de Salud y Consumo en Málaga, consulta previa** en los términos del art. 13 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, que establece el procedimiento de la Evaluación de Impacto en la Salud en la Comunidad Autónoma de Andalucía. Ello a fin de que dicha Administración se pronuncie en el plazo de 30 días hábiles, sobre si la actuación referida debe ser sometida, o no, a evaluación de impacto en la salud.

**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, 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.

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

- Al Departamento de Licencias y Protección Urbanística de esta Gerencia.
- Al Servicio Técnico de Ejecución del Planeamiento.
- Al Departamento de Arquitectura e Infraestructuras.
- Al Departamento de Actuaciones Urbanísticas.
- Al Área de Movilidad del Ayuntamiento.
- A la entidad promotora.
- A la Sociedad Anónima de Ladrillos y Tejas (SALYT)
- A la Junta Municipal de Distrito Nº 4. Bailen-Miraflores.”

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	Lu6yFNkQHGsguPbtVZRC6Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	21/04/2023 13:00:14
Observaciones		Firmado	21/04/2023 11:03:50
Url De Verificación	Página		13/14
	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Lu6yFNkQHGsguPbtVZRC6Q==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Lu6yFNkQHGsguPbtVZRC6Q==</a>		





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	Lu6yFNkQHGsguPbtVZRC6Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado Firmado	21/04/2023 13:00:14 21/04/2023 11:03:50
Observaciones		Página	14/14
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Lu6yFNkQHGsguPbtVZRC6Q==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Lu6yFNkQHGsguPbtVZRC6Q==</a>		

