

ELISA PÉREZ DE SILES CALVO, CONCEJALA-SECRETARIA DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA.

CERTIFICO: Que en la sesión ordinaria celebrada por la Ilma. Junta de Gobierno Local el día 20 de diciembre de 2024 se adoptó acuerdo del siguiente tenor literal:

**“PUNTO Nº 19.- PROPUESTA DE APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR TEJAR DE SALYT QUE DELIMITA Y ORDENA EN SUELO URBANO UNA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE REFORMA INTERIOR DENOMINADA ATU-RI-O-R.10 “SALYT” (EXPEDIENTE Nº PL 38/2022).**

*La Junta de Gobierno Local conoció la Propuesta de la Concejala Delegada de Urbanismo de fecha 13 de diciembre de 2024, cuyo texto a la letra es el siguiente:*

*“Resulta que, con fecha 13 de diciembre de 2024, ha sido emitido por el Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión informe jurídico-propuesta, 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 inicial del Plan de Reforma Interior de la actuación de transformación urbanística de reforma interior en suelo urbano denominada ATU-RI-R.10 “Salyt”, conforme a los antecedentes y fundamentos jurídicos siguientes:*

**Objeto.**

*El objeto del presente Plan de Reforma Interior es delimitar en el suelo urbano consolidado, calificado en la actualidad como Productivo 4, una actuación de transformación urbanística de reforma interior y ordenarla, possibilitándose así, la implantación de una gran superficie comercial minorista en la Avenida Valle Inclán nº 22, en concreto, sobre una parcela de 52.391,10 m<sup>2</sup> de suelo; si bien, alrededor del ámbito queda definido otro espacio conforme al Convenio Urbanístico de Planeamiento suscrito entre la propiedad del suelo y este Ayuntamiento el 12 de mayo de 2022 (Anexo IV a del mismo), en el que deberán de realizarse una serie de obras de infraestructuras y acondicionamientos a fin de garantizar la accesibilidad y la movilidad que el nuevo uso demanda.*

1/15



PGOU vigente .



Actuación propuesta en el Plan de Reforma Interior conforme al Convenio.

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

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

Código Seguro De Verificación	OmYlFwNVY5lQfUv7TgjkVg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	02/01/2025 17:53:06
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	30/12/2024 18:23:13
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	30/12/2024 14:20:40
Observaciones		Página	1/15
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/OmYlFwNVY5lQfUv7TgjkVg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/OmYlFwNVY5lQfUv7TgjkVg==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



**Antecedentes de hecho:**

A continuación destacaremos los siguientes antecedentes que deben ser tenidos en cuenta en esta fase del procedimiento:

**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 nº 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.

**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.-** 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.

**4º.-** Al hilo de lo anterior debemos tener en cuenta, que la entrada en vigor el **23 de diciembre de 2022** del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021 de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante RG), clarifica el procedimiento a través del cual puede acometerse la Modificación de Elementos del PGOU pactada en su día con la propiedad del suelo. Tal y como ya hemos apuntado antes al hablar del objeto, la disposición transitoria tercera indica en su apartado primero que: "En suelo urbano consolidado, las modificaciones de los instrumentos de planeamiento general que comporten una actuación de transformación urbanística se realizarán mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada, sin necesidad de tramitar una propuesta de delimitación previa..."

**5º.-** Tramitado el expediente conforme a la nueva normativa, con fecha **21 de abril de 2023**, la Junta de Gobierno Local dispuso, entre otras cuestiones, 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.

**6º.-** El **2 de mayo de 2023** es requerido el promotor a fin de que adapte el documento del Plan de Reforma Interior presentado, a lo indicado en los informes del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 29 de marzo de 2023, del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de 13 de marzo de 2023, del Negociado de Topografía y Cartografía de 24 de febrero de 2023 y del Área de Movilidad de este Ayuntamiento de 20 de abril de 2023.

**7º.-** Mediante Resolución del Delegado Provincial de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, de **30 de junio de 2023**, fue admitida a trámite la evaluación

2/15

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	OmYlFwNVY5lQfUv7TgjkVg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	02/01/2025 17:53:06
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	30/12/2024 18:23:13
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	30/12/2024 14:20:40
Observaciones		Página	2/15
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/OmYlFwNVY5lQfUv7TgjkVg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/OmYlFwNVY5lQfUv7TgjkVg==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



ambiental estratégica simplificada del presente instrumento de planeamiento.

**8º.-** Por otro lado, según informe de consulta pública en el Portal de Participación Ciudadana de este Ayuntamiento, generado con fecha **16 de octubre de 2023**, el presente expediente ha estado publicado entre los días 30 de agosto a 13 de octubre de 2023 con el 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.

**9º.-** A la vista de la consulta pública llevada a cabo, el **21 de noviembre de 2023** se emite certificado por parte del titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local, en el que se indica que entre los días 30 de agosto a 13 de octubre de 2023, no ha tenido entrada alegación alguna.

**10º.-** Así mismo consta en el expediente, escrito del Delegado Provincial de la Consejería de Salud y Consumo de **14 de diciembre de 2023**, en el que se indica que el presente expediente no tiene que someterse al procedimiento de evaluación de impacto en la salud.

**11º.-** Con fecha **26 de diciembre de 2023**, se recibe en esta Administración Informe Ambiental Estratégico de 21 de diciembre de 2024 relativo al Plan de Reforma Interior del ATU-RI-R.10 "Salyt" (BOJA nº 248 de 29 de diciembre de 2023). Dicho informe fue enviado al promotor del expediente para que adaptara la documentación técnica a lo indicado en el mismo.

**12º.-** El **15 de abril de 2024**, Edifissa Parque Comercial Salyt S.L., aporta un Plano de Ordenación del ámbito, a fin de que sea informado por los técnicos municipales con carácter previo a la presentación del documento de Plan de Reforma Interior. A la vista del mismo, el **23 de abril de 2024** se emite informe por el Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de este Departamento.

**13º.-** El **14 de mayo de 2024**, el promotor del expediente presenta un nuevo documento del Plan de Reforma Interior del ATU-RI-R.10 "Salyt" y, a la vista del mismo, se requieren informes del Negociado de Topografía y Cartografía, del Servicio de Urbanización e Infraestructuras y del Área de Movilidad del Excmo. Ayuntamiento.

**14º.-** Con fecha **25 de julio de 2024** se elabora informe por parte del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de este Departamento de Planeamiento y Gestión en el que, tras analizar la documentación presentada, se propone remitir el informe al interesado. Por su parte, el Negociado de Topografía y Cartografía informa el expediente el **29 de julio de 2024** e indica, la necesidad de efectuar determinadas correcciones en la documentación. Finalmente, el Plan de Reforma Interior es informado por el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística el **7 de agosto de 2024**, proponiéndose la subsanación del mismo.

**15º.-** El **18 de agosto de 2024** es requerido el interesado a la vista de los informes referidos en el párrafo anterior; aportándose nuevo documento técnico del Plan de Reforma Interior el día **17 de octubre de 2024** y plano con el esquema de ordenación el día 28 de octubre siguiente. Finalmente, el **29 de noviembre de 2024** se aporta nuevo documento del Plan de fecha Noviembre 2024.

**16º.-** A la vista de la nueva documentación han sido emitidos sendos informes técnicos por los Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística y de Urbanización e Infraestructuras, con fechas **5 y 7 de diciembre de 2024** respectivamente, en los que se propone la aprobación inicial del instrumento de ordenación.

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

3/15

Código Seguro De Verificación	OmYlFwNVY5lQfUv7TgjkVg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	02/01/2025 17:53:06
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	30/12/2024 18:23:13
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	30/12/2024 14:20:40
Observaciones		Página	3/15
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/OmYlFwNVY5lQfUv7TgjkVg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/OmYlFwNVY5lQfUv7TgjkVg==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



### Fundamentos jurídicos

- Requisitos sustanciales o de fondo:

1º.- 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.

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, fue 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.

4/15

2º.- 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 el apartado 1 de la Disposición Transitoria Tercera 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 ATU-RI-O-R.10.

3º.- 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 corresponde a las actuaciones de transformación urbanística de reforma interior, por lo que serán deberes de los propietarios del suelo los establecidos en los artículos 18.2 y 30 de la LISTA puestos en relación con el 49 del Reglamento General, además de los asumidos en virtud del Convenio Urbanístico suscrito el 12 de mayo de 2022 para posibilitar la implantación de una gran superficie minorista, y que forman parte de los gastos de urbanización conforme a lo establecido en el artículo 189.1 h) del Reglamento General.

Código Seguro De Verificación	OmYlFwNVY5lQfUv7TgjkVg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	02/01/2025 17:53:06
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	30/12/2024 18:23:13
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	30/12/2024 14:20:40
Observaciones		Página	4/15
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/OmYlFwNVY5lQfUv7TgjkVg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/OmYlFwNVY5lQfUv7TgjkVg==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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. Así mismo deberán efectuarse las cesiones de suelo previstas en la normativa urbanística de aplicación y en el citado Convenio.

**4º.-** Está previsto que la gestión del ámbito se desarrollará a través de una única unidad de ejecución y mediante el sistema de actuación por compensación.

**5º.-** En relación al contenido del Plan de Reforma Interior de fecha Noviembre de 2024 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 Planificación y Ordenación Urbanística de 5 de diciembre de 2024 en el que se valora la documentación presentada y se propone:

“..

### **3. VALORACIÓN 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.

5/15

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 términos de la legislación urbanística vigente, una actuación de transformación urbanística (ATU) de reforma interior (ARI), de 52.391,10 m<sup>2</sup> 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.

Código Seguro De Verificación	OmYlFwNVY5lQfUv7TgjkVg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	02/01/2025 17:53:06
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	30/12/2024 18:23:13
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	30/12/2024 14:20:40
Observaciones		Página	5/15
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/OmYlFwNVY5lQfUv7TgjkVg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/OmYlFwNVY5lQfUv7TgjkVg==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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<sup>2</sup>
- Uso global Comercial
- Uso pormenorizado Gran Superficie Minorista (GSM) art. 12.15.1 del PGOU
- Edificabilidad 21.730,00 m<sup>2</sup>
- 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<sup>2</sup>
- Sup. de dominio p. hidráulico.. 882,58 m<sup>2</sup>
- Cesiones
 

	Sup. parcela	Porcentaje
▪ Sistema local viario	6.139,06 m <sup>2</sup>	(11,72 %)
▪ Sistema local espacios libres	7.364,51 m <sup>2</sup>	(14,06%)
▪ Sistema local de equipamiento	813,38 m <sup>2</sup>	(1,55%)
▪ Centro de transformación	13,70 m <sup>2</sup>	
▪ <b>Total cesiones</b>	<b>14.330,65 m<sup>2</sup></b>	<b>(27,33%)</b>

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:

6/15

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

### 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 establece la ordenación urbanística detallada debe respetar los criterios que, respecto a

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

<b>Código Seguro De Verificación</b>	OmYlFwNVY51QfUv7TqjkVg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	02/01/2025 17:53:06
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	30/12/2024 18:23:13
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	30/12/2024 14:20:40
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	6/15
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/OmYlFwNVY51QfUv7TqjkVg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/OmYlFwNVY51QfUv7TqjkVg==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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 m<sup>2</sup> (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 /m<sup>2</sup>= 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.

### 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.

Código Seguro De Verificación	OmYlFwNVY5lQfUv7TgjkVg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	02/01/2025 17:53:06
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	30/12/2024 18:23:13
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	30/12/2024 14:20:40
Observaciones		Página	7/15
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/OmYlFwNVY5lQfUv7TgjkVg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/OmYlFwNVY5lQfUv7TgjkVg==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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.

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 gráfica 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."

8/15

(2º.-) Informe del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de 7 de diciembre de 2024, en el que se realiza un estudio de la documentación presentada para 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.

- **Requisitos materiales o formales:**

1º.- La tramitación del presente PRI 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 ATU-RI-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 LISTA, indica la Disposición Transitoria Segunda apartado 3 de la misma, 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

Código Seguro De Verificación	OmYlFwNVY5lQfUv7TgjkVg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	02/01/2025 17:53:06
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	30/12/2024 18:23:13
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	30/12/2024 14:20:40
Observaciones		Página	8/15
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/OmYlFwNVY5lQfUv7TgjkVg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/OmYlFwNVY5lQfUv7TgjkVg==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



planeamiento general que comporten una actuación de transformación urbanística **se realizarán mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada, sin necesidad de tramitar una propuesta de delimitación previa.** Los instrumentos se ajustarán a las disposiciones de este Reglamento 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 y Ordenación 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 que se propone aprobar inicialmente.

**2º.-** Como ya se indicó en el acuerdo de aprobación del Avance del PRI, el 21 de octubre de 2022, el promotor solicitó el impulso 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.**

9/15

**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 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, este Ayuntamiento es conocedor 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

Código Seguro De Verificación	OmYlFwNVY5lQfUv7TgjkVg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	02/01/2025 17:53:06
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	30/12/2024 18:23:13
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	30/12/2024 14:20:40
Observaciones		Página	9/15
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/OmYlFwNVY5lQfUv7TgjkVg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/OmYlFwNVY5lQfUv7TgjkVg==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



por la Administración autonómica en las materias de su competencia.

**3º.-** 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 este punto debemos reiterar que el expediente ha sido sometido al trámite de evaluación ambiental estratégica simplificada, habiéndose emitido informe ambiental estratégico con fecha 21 de diciembre de 2023 (BOJA nº 248 de 29 de diciembre de 2023). También ha sido sometido al procedimiento de consultas previas previsto en 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, resultando ser que el presente expediente no tiene que someterse al procedimiento de evaluación de impacto en la salud, según se hace constar en escrito del Delegado Provincial de la Consejería de Salud y Consumo de 14 de diciembre de 2023.

Tras la aprobación del Avance y su sometimiento a consulta pública, procede proponer la aprobación inicial del mismo y su posterior sometimiento al trámite de información pública por un periodo no inferior a 20 días con audiencia, en nuestro caso, de los propietarios que resulten de las certificaciones catastrales y registrales. Simultáneamente a dicho trámite, se requerirán los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos, que deban emitir las Administraciones Públicas con competencias en las materias afectadas por el PRI; también se solicitará la emisión de informe a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo. Igualmente en esta fase procedimental se formulará consulta a las compañías suministradoras, respecto de las infraestructuras y servicio técnicos que deban ejecutarse con cargo a la actuación urbanística.

10/15

**4º.-** Establece el artículo 8 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRUR) que 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.,

Código Seguro De Verificación	OmYlFwNVY5lQfUv7TgjkVg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	02/01/2025 17:53:06
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	30/12/2024 18:23:13
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	30/12/2024 14:20:40
Observaciones		Página	10/15
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/OmYlFwNVY5lQfUv7TgjkVg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/OmYlFwNVY5lQfUv7TgjkVg==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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

**5º.-** 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 apartado 1 c) del artículo 127 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, así como la aprobación inicial del expediente con el voto favorable de la mayoría simple de miembros, según lo dispuesto en los apartados 1 d) e 1 i) del mismo artículo 127 y en el punto 2º.

11/15

**6º.-** En cuanto al contenido documental del PRI, en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanísticas del Departamento de Planeamiento y Gestión de 5 de diciembre de 2024 se propone su aprobación conforme a la documentación presentada el 29 de noviembre de 2024, por ajustarse la misma a las exigencias de los artículos 62 de la LISTA y 85 de su Reglamento.

**7º.-** Por otro lado, el artículo 103 del Reglamento prevé la posibilidad de que en el acuerdo de aprobación inicial del instrumento de ordenación urbanística, la Administración urbanística acuerde la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias por un plazo máximo de tres años, a contar desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial.

**8º.-** Finalmente añadir que la aprobación inicial del presente instrumento es un acto de trámite, por lo que el acuerdo de aprobación 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

Código Seguro De Verificación	OmYlFwNVY5lQfUv7TqjkVg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	02/01/2025 17:53:06
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	30/12/2024 18:23:13
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	30/12/2024 14:20:40
Observaciones		Página	11/15
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/OmYlFwNVY5lQfUv7TqjkVg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/OmYlFwNVY5lQfUv7TqjkVg==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



se efectúe la aprobación definitiva por el órgano competente, de tal manera que éste es el único susceptible de impugnación jurisdiccional, y a su través la impugnación del resto de los actos antecedentes -Sentencias del Tribunal Supremo de 24 de julio de 1989 (RJ 1989\6105); de 10 marzo 1992 (RJ 1992\3260); y 27 de marzo de 1996 (RJ 1996\2220) entre otras-.

**A la vista de cuanto antecede se propone a la Junta de Gobierno Local que, en uso de las competencias que tiene asignadas, adopte los siguientes acuerdos:**

**PRIMERO.-** Aprobar inicialmente el **Plan de Reforma Interior Tejar de Salyt** promovido por Edifissa Parque Comercial Salyt, S.L., r/p de D. Pedro Luis Reguero Becerra, que delimita y ordena en suelo urbano una **actuación de transformación urbanística de reforma interior denominada ATU-RI-O-R.10 "Salyt"**; todo ello según el documento presentado con fecha 29 de noviembre de 2024 y en los términos expuestos en los informes técnicos de los Servicios de Planificación y Ordenación Urbanística y de Urbanización e Infraestructuras del Departamento de Planeamiento y Gestión, de fechas 5 y 7 de diciembre de 2024 respectivamente, y de conformidad con lo establecido en el artículo 78 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y en los artículos 102 y siguientes del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la citada Ley, puestos en relación con el apartado primero de la Disposición Transitoria Tercera de este texto legal.

**SEGUNDO.- Someter el expediente al trámite de información pública durante 20 días hábiles** mediante inserción de anuncios en el BOP de la provincia; en el tablón de anuncios de la Gerencia de Urbanismo así como publicación en página web de este organismo y llamamiento personal a los propietarios que resultan de las Certificaciones Registrales y Catastrales que constan en el expediente; todo ello en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 78.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, y art. 112.1 b) y 104 del Reglamento de LISTA, significando que el expediente 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 y podrá consultarse el acuerdo de aprobación inicial y documentación técnica en la página web de esta Gerencia.

**TERCERO.-** Advertir a la entidad promotora que **el anuncio para proceder a la publicación de la apertura del trámite de información pública** en el BOP se pondrá a su disposición por el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística a los efectos de que realice dicha publicación, por correr este trámite de su cuenta a tenor de lo previsto en el artículo 95 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre en relación con el art. 189.1 b) y c) del Reglamento de LISTA; haciendo advertencia expresa de que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 95 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, transcurrido tres meses desde la retirada del anuncio sin que éste se haya publicado, se habrá producido la caducidad del procedimiento administrativo al haberse paralizado éste por causa imputable al interesado, todo ello, sin perjuicio de la Resolución que deba dictarse declarando la caducidad y el archivo de las actuaciones.

**CUARTO.-** Igualmente tras la aprobación inicial y de conformidad con el apartado 4 del artículo 78 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y arts. 105.1 y 112 del Reglamento, **requerir:**

1.- Informe preceptivo y vinculante de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana, en relación a las servidumbres aeronáuticas;

Código Seguro De Verificación	OmYlFwNVY5lQfUv7TgjkVg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	02/01/2025 17:53:06
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	30/12/2024 18:23:13
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	30/12/2024 14:20:40
Observaciones		Página	12/15
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/OmYlFwNVY5lQfUv7TgjkVg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/OmYlFwNVY5lQfUv7TgjkVg==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



informe que deberá evacuarse en el plazo de seis meses, transcurrido el cual, sin que éste sea evacuado, se entenderá negativo de conformidad con lo previsto en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 y con el art. 27 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo que Regula las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4-12-1998, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30-12-1996, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

2.- Informe preceptivo y vinculante de la Secretaría General de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales del Ministerio de Transformación Digital y de la Función Pública sobre la adecuación del instrumento de planeamiento a la normativa sectorial de telecomunicaciones, en particular, al régimen jurídico de las telecomunicaciones y a las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas en el sector, a tenor de lo establecido en el artículo 50 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, informe que deberá emitirse en el plazo de tres meses a contar desde que el mismo sea requerido, transcurrido el cual, sin que aquél se hubiera evacuado, proseguirán las actuaciones por sus trámites reglamentarios, de conformidad con lo establecido en dicha norma y en el artículo 80.3 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

3.- Informe preceptivo y vinculante de la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural, en materia de aguas, debido a la afección hidráulica existente en el ámbito por la presencia del Arroyo del Cuarto; ello de conformidad con lo establecido en el artículo 25.4 del Real Decreto Legislativo 1/2001, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas puesto en concordancia con el artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía; informe para el que se señala un plazo de tres meses, entendiéndose éste desfavorable si no se emite en dicho plazo.

13/15

**QUINTO.-** Simultáneamente al sometimiento del expediente al trámite de información pública, se deberá remitir el expediente completo a la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía para que su titular emita informe previo preceptivo y no vinculante en el plazo de tres meses desde la aportación del mismo, transcurrido el cual se podrá proseguir con las actuaciones; todo ello, de conformidad con lo indicado en los artículos 75.2 b) de la LISTA y 107 del Reglamento que la desarrolla, en relación con el artículo 80.3 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

**SEXTO.-** Así mismo, se solicitarán simultáneamente al trámite de información pública los siguientes **informes municipales**:

1.- De la empresa municipal de aguas EMASA, sobre la disponibilidad de recursos hídricos para este desarrollo y sobre la compatibilidad de los nuevos viales previstos en el desarrollo, con las infraestructuras generales de abastecimiento que discurren por el ámbito (Canal Bores Romero, tubería de la Viñuela, etc)

2.- Del Área de Movilidad de este Ayuntamiento, sobre el Estudio de Movilidad y Tráfico del Plan de Reforma Interior y el cumplimiento de las obligaciones asumidas por los promotores sobre el particular en el Convenio suscrito en su día.

3.- Del Departamento de Arquitectura e Infraestructuras de esta Gerencia, a fin de que informe el Plano 0.O.24 "Esquema de Infraestructuras. Redes Electricas, MT y BT alumbrado" y lo indicado en la Memoria de Ordenación respecto del servicio de alumbrado público, disposición

Código Seguro De Verificación	OmYlFwNVY5lQfUv7TgjkVg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	02/01/2025 17:53:06
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	30/12/2024 18:23:13
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	30/12/2024 14:20:40
Observaciones		Página	13/15
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/OmYlFwNVY5lQfUv7TgjkVg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/OmYlFwNVY5lQfUv7TgjkVg==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



de luminarias, sistema de control e iluminación de zonas verdes (de nueva urbanización y existentes) y, de esta forma, se traslade al correspondiente Proyecto de Urbanización.

**SÉPTIMO.-** A tenor de lo previsto en el artículo 105.2 del Reglamento General de la LISTA, **consultar a la compañía eléctrica E.Distribución, así como a EMASA**, sobre las infraestructuras y servicios técnicos que deban ejecutarse con cargo a la actuación urbanística, haciendo advertencia expresa de que el contenido del documento que aporten en este trámite, les vinculará en las futuras actuaciones contempladas en el presente Plan de Reforma Interior, sin que con posterioridad puedan modificar o ampliar las previsiones y necesidades de infraestructuras y servicios técnicos indicados en aquel sin una justificación debidamente motivada, la cual deberá ser en todo caso validada o refrendada por esta Administración municipal.

**OCTAVO- La gestión del ámbito** se llevara a cabo por el sistema de actuación por compensación, habiéndose delimitado una única unidad de ejecución; **significándosele al interesado** que, de conformidad con el Convenio suscrito, el **Proyecto de Reparcelación** del Plan de Reforma Interior de la ATU-RI-R.10 Salyt se podrá presentar en cualquier momento y, en todo caso, en el plazo máximo de treinta días a contar desde la aprobación definitiva del Plan de Reforma Interior; por su parte, el **proyecto de edificación** para la obtención de la primera licencia de obras se presentarán en el plazo de treinta días tras la aprobación del Proyecto de Reparcelación y, en éste, se garantizará el cumplimiento de los requisitos exigidos por el vigente PGOU para la implantación de una gran superficie minorista.

**NOVENO.-** Significar así mismo al promotor, que el **Proyecto de Urbanización** que se presente para su aprobación deberá de ajustar y mejorar desde los aspectos constructivos, las propuestas definidas esquemáticamente en el Plan de Reforma Interior y ajustarse a todas las indicaciones que plantee el Departamento de Arquitectura e Infraestructura en el informe que deberá emitir tras la aprobación inicial.

**DÉCIMO.-** Hacer constar que, tras la recepción por Excmo. Ayuntamiento de las futuras obras de urbanización del ámbito de planeamiento y por razones de sostenibilidad económica, la conservación de las mismas corresponderá a los propietarios agrupados en **Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación** que a tal efecto habrá de constituirse por el tiempo que se determine, significando expresamente que la pertenencia a dicha entidad será obligatoria para todos los propietarios comprendidos en ese ámbito territorial y que la transmisión de la titularidad llevará consigo la incorporación del adquirente desde el mismo momento de la transmisión.

Esta circunstancia se pondrá de manifiesto a los **Servicios Jurídico-Administrativo y Técnico de Ejecución del Planeamiento**, para que se haga constar en cada una de las fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación, siendo una de las circunstancias que ha de contener el título inscribible, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

Así mismo se dará cuenta de esta circunstancia, al **Servicio Jurídico-Administrativo de Licencia de Obras**, para que dicha obligación legal se contemple como condición especial en las licencias que se concedan en este ámbito, conforme a lo establecido en los artículos arts. 65 y ss 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, entendiéndose que dicha obligación deberá estar cumplida antes de la concesión de las licencias de primera ocupación, debiéndose aportar antes de la concesión de esta última, nota simple registral en la que se constate que se ha realizado la

14/15

Código Seguro De Verificación	OmYlFwNVY5lQfUv7TgjkVg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	02/01/2025 17:53:06
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	30/12/2024 18:23:13
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	30/12/2024 14:20:40
Observaciones		Página	14/15
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/OmYlFwNVY5lQfUv7TgjkVg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/OmYlFwNVY5lQfUv7TgjkVg==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



nota marginal a la que se refieren los preceptos legales anteriormente mencionados.

**DECIMOPRIMERO.-** Significar que aquellos aspectos contenidos en el Plan de Reforma Interior que trasciendan de su finalidad propiamente dicha, no son vinculantes ni objeto de esta aprobación, y deberán ser verificados por el Departamento de Licencias y Protección Urbanística **cuando se solicite licencia de obras.**

**DECIMOSEGUNDO.-** En base a lo dispuesto en el art. 103 de la LISTA, se determina la **suspensión** por el plazo máximo de **tres años** del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias en el ámbito del Sector de Reforma Interior de la ATU-RI-R.10 "Salyt", si bien, la suspensión se extinguirá con la aprobación definitiva del presente instrumento de planeamiento.

**DECIMOTERCERO.-** 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 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."

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.**"

15/15

Y para que conste y surta sus efectos donde proceda, expido la presente certificación de orden y con el visto bueno del Alcalde-Presidente, en Málaga, a la fecha de la firma electrónica.

Vº Bº  
EL ALCALDE-PRESIDENTE,  
Francisco de la Torre Prados.

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	Estado	Fecha y hora
OmYlFwNVY51QfUv7TgjkVg==		
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado 02/01/2025 17:53:06
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado 30/12/2024 18:23:13
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado 30/12/2024 14:20:40
Observaciones	Página	15/15
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/OmYlFwNVY51QfUv7TgjkVg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/OmYlFwNVY51QfUv7TgjkVg==</a>	
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	

