



Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística  
Servicio de Planificación Territorial y Urbanística

Ref: I-MOD\_PERI\_PAM-G.1 intelhorce Industrial \_traslado EAE\_PL 22-2022 (cld)

ESPACIO PARA EL SELLO DE REGISTRO:

**Expediente:** PL 22/2022 modificación PERI  
**Interesado:** Mayoral Moda Infantil SAU  
**Representante:** Rafael Urquiza Sánchez  
**Situación:** Antigua fábrica textil de Intelhorce  
**Ref. Catastral:** 6434108UF6663S y otras  
**Junta Mpal. Distrito** nº 9 Campanillas  
**Asunto:** Traslado inicio trámite EAE

## ANTECEDENTES

Se inicia este expediente con la solicitud presentada Rafael Urquiza Sánchez por Mayoral Moda Infantil SAU con fecha **11/04/2022** y nº 283.489 del R.G.E de esta Gerencia Municipal , con la documentación técnica relativa al Avance de la Modificación de Elementos del P.E.R.I G.3- Intelhorce Industrial. Posteriormente se presenta escrito por Mayoral Moda Infantil SAU con fecha **29/04/2022** y nº 336.620 del R.G.E de esta Gerencia Municipal junto con el Documento Ambiental Estratégico de la Modificación ( redactado por la empresa Green Globe).

En relación al ámbito se constatan los siguientes trámites urbanísticos más relevantes al objeto de esta modificación de PERI:

- Con fecha **27/09/2002** se aprueba el Plan Especial de Reforma Interior (PERI) G.3.I “Intelhorce Industrial” y el **30/04/2003** el Texto Refundido, según determinaciones previstas en el PGOU-97.
- Con fecha **20/12/2005** se aprueba una Modificación del PERI aprobado que afecta exclusivamente al suelo urbano consolidado (Unidad de Ejecución Asistemática) y con el exclusivo objetivo de suprimir la condición establecida en el PERI de destinar el suelo asistemático al uso “industrial textil”, quedando como uso “industrial” convencional. El resto de determinaciones del PERI permanece inalterables.
- Con fecha **21/03/2013** se aprueba el Estudio de Detalle, que afecta a las parcelas IC de la UE 1. con el objeto de ajustar las alineaciones establecidas en el PERI G.3-I por el PGOU de Málaga aprobado definitivamente el 21 de enero de 2011. La superficie de esta parcela se reduce de los 22.880,65 m2 a 22.026,07 m2, quedando el techo edificable inalterado.
- Con fecha **30/04/2019** se aprueba definitivamente el Estudio de Detalle redactado por el arquitecto D. Rafael Urquiza Sánchez cuyo objeto es modificar el límite de división entre las dos unidades de ejecución, afectando a una superficie de 1576,70 m2 de suelo viario secundario en las dos unidades.
- Con fecha **06/08/2021** se aprueba definitivamente el Estudio de Detalle redactado por los arquitectos Rafael de Lacour Jiménez y Alberto Santoyo Arenas que afecta a la UE-1 del P.E.R.I. G-3.I “Intelhorce Industrial”, con el que unifican en una manzana las zonas IA-1, IA-2, IA-3 e IA-4 para dar cabida a un centro logístico de alta capacidad modificando el trazado de los viales para posibilitar el tránsito de camiones. Todo ello sin reducir zonas verdes y aparcamientos.

Código Seguro De Verificación	4eX7DKa60Aw8jT/BW3FRq==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	24/05/2022 14:10:43
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	23/05/2022 10:14:46
	José Carlos Lanzat Diaz	Firmado	11/05/2022 08:36:16
Observaciones		Página	1/4
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4eX7DKa60Aw8jT/BW3FRq==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4eX7DKa60Aw8jT/BW3FRq==</a>		





Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística  
Servicio de Planificación Territorial y Urbanística

La superficie de suelo total del P.E.R.I. G-3.I "Intelhorce Industrial" es de 312.102 m<sup>2</sup> divididos en dos unidades de ejecución según los siguientes datos aportados:

Denominación	Propietario	superficie	Porcentaje
UE-1	Montepino Logística Málaga S.L.	119.706,36 m <sup>2</sup>	38,35 %
UE Asistemática	Mayoral Modas Infantil SAU	192.395,64 m <sup>2</sup>	61,65 %
	Total	312.102,00 m <sup>2</sup>	100 %

Estos datos no concuerdan con los datos que se referencian en el Estudio de Detalle aprobado en 2019 y 2021, lo que habrá de justificarse dentro del trámite urbanístico del PERI que se modifica.

Denominación	Propietario	superficie
UE-1	Montepino Logística Málaga S.L.	113.651,80 m <sup>2</sup>
UE Asistemática	Mayoral Modas Infantil SAU	198.450,20 m <sup>2</sup>
	Total	312.102,00 m <sup>2</sup>

### Situación actual de los terrenos

Actualmente la superficie de suelo asistemático del P.E.R.I., suelo urbano no sujeto a actuación de transformación urbanística según la LISTA, se encuentra ocupada por la antigua nave de Intelhorce rehabilitada para Mayoral en 2019, un edificio de utilidades que da servicio a las instalaciones del recinto en sus necesidades presentes y futuras; una zona de aparcamiento del que se ha construido una pequeña parte, una zona de jardines divididas en dos áreas separadas por un vial, y zona libre como futura zona de expansión del centro logístico con una cubrición de elementos de machaqueo de obra que serán usados según las necesidades de Mayoral en el futuro. En la entrada al norte, se sitúa también un pequeño módulo de control de accesos que da servicio al recinto.

En el suelo de la UE-1, actualmente Montepino está llevando a cabo las obras de urbanización con arreglo al Estudio de Detalle aprobado en 2021.

## INFORME

### Objeto de la modificación

El objeto de la modificación del P.E.R.I. es el cambio de la zonificación aprobada en el PERI en la delimitación de la unidad asistemática (propiedad de Mayoral Modas Infantil SAU), sin incremento de edificabilidad, para adaptarla al programa de necesidades actuales y específicas del Nuevo Centro Logístico Mayoral, generando más zonas verdes, tanto privadas como públicas. La modificación deja intacta las determinaciones aprobadas y vigentes de la UE-1.

La superficie actual del ámbito es de 312.102 m<sup>2</sup> tras las diversas modificaciones producto de afecciones sectoriales del ferrocarril y viarias existentes en el perímetro del ámbito.

Comprobada la zonificación del PERI vigente indicada en el plano nº 5 concuerda con las determinaciones aprobadas y vigentes. Se observa alguna disfunción grafica en el perímetro de la

Código Seguro De Verificación	4eX7DKa60Aw8jT/BW3FRqw==		
Estado	Firmado		
Fecha y hora	24/05/2022 14:10:43		
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	24/05/2022 14:10:43
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	23/05/2022 10:14:46
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	11/05/2022 08:36:16
Observaciones		Página	2/4
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4eX7DKa60Aw8jT/BW3FRqw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4eX7DKa60Aw8jT/BW3FRqw==</a>		





Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística  
Servicio de Planificación Territorial y Urbanística

zona V-1 (UE-1) que ocupa zona del viario situado al norte, pero la superficie coincide con lo aprobado en 2021, error que será subsanado en el trámite del PERI.

Conforme a la alternativa 3, la que se propone para la Modificación, se constata que se incrementan las zonas verdes en los siguientes términos:

PERI VIGENTE		MODIFICACION PERI			
Zona	superficie	zona	superficie	superficie	régimen
V1	5.064,95 m <sup>2</sup>	V1		5.064,95 m <sup>2</sup>	publico
V2	4.320,46 m <sup>2</sup>	VP 1	4.320,46 m <sup>2</sup>		privado
V3	6.826,58 m <sup>2</sup>	VP 2	8.300,67 m <sup>2</sup>		privado
V	1.646,85 m <sup>2</sup>	V		12.793,90 m <sup>2</sup>	público
<b>Total</b>	<b>17.858,84 m<sup>2</sup></b>	<b>total</b>	<b>12.621,13 m<sup>2</sup></b>	<b>17.858,85 m<sup>2</sup></b>	

Se justifica en este cuadro que se incrementan las zonas verdes en términos absolutos (12.621,13 m<sup>2</sup>) y de las que se cederán al ayuntamiento como públicas, la zona verde V1 no se modifica respecto de la situación actual y la zona verde V supone una mejora pues se unifica en una zona parcela y se ubica cercana a la zona residencial de Intelhorce. Se garantiza además que las zonas verdes públicas que se cederán no se reducen respecto del total de zonas verdes previstas en el PERI. Así pues quedaría justificado el interés público de la modificación pues se propone el incremento de zonas verdes y su mejor ubicación, todo ello sin incrementar la edificabilidad ni reducir el suelo destinado a uso público.

### Procedimiento y trámite ambiental

Conforme a lo previsto en la Disposición final quinta de la LISTA, en su apartado 4 establece:

4. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada:
  - a) Las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 2, conforme a la definición que de las mismas se establece en el artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
  - b) Los planes de reforma interior y los estudios de ordenación, así como sus revisiones y modificaciones.
  - c) Los planes especiales de los apartados a), c), f), h) y k) del artículo 70 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, así como sus revisiones y modificaciones.

Al tratarse de la modificación menor de un plan especial de reforma interior, se presupone que conforme a dicha disposición el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica establecido debe ser **evaluación ambiental estratégica simplificada**

El apartado 6º del artículo 40 de la citada ley establece que en la tramitación de un instrumento de planeamiento urbanístico que requiera evaluación ambiental estratégica simplificada, el primer acto de este trámite debe ser la **solicitud de inicio por el órgano responsable de la tramitación administrativa del plan, acompañada del borrador del plan y del documento ambiental estratégico.**

Código Seguro De Verificación	4eX7DKa60Aw8jT/BW3FRqw==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego		Firmado	24/05/2022 14:10:43
	Dolores Jiménez Ruiz		Firmado	23/05/2022 10:14:46
	José Carlos Lanzat Díaz		Firmado	11/05/2022 08:36:16
Observaciones		Página	3/4	
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4eX7DKa60Aw8jT/BW3FRqw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4eX7DKa60Aw8jT/BW3FRqw==</a>			





Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística  
Servicio de Planificación Territorial y Urbanística

A continuación, el apartado 7º de ese mismo artículo considera cual debe ser el **contenido mínimo** que debe tener el borrador del instrumento de planeamiento que acompañe la solicitud que siempre que no se trate de Planes Generales o revisiones totales de este, como es nuestro caso, determina que :

*(...) Para el resto de los instrumentos de planeamiento urbanístico sometidos a evaluación ambiental estratégica, el borrador del plan estará constituido por un documento que, como mínimo, definirá: el ámbito de actuación; las principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales; el objeto del instrumento de planeamiento, su descripción y justificación; la alternativa de ordenación, los criterios de selección y las propuestas generales de la ordenación elegida.*

A tales efectos, analizado el Avance de la Modificación del PERI, se considera que el documento redactado cumple con lo previsto en dicho artículo. De otra parte, en cuanto al contenido establecido en el art 39 para el Documento Ambiental Estratégico, se considera que debe ser el órgano ambiental competente quien debe comprobar la idoneidad del mismo.

## PROPUESTA.

Cumpliendo con las determinaciones previstas en el art. 40.6 de la GICA y 62.3 y 77.3 de la LISTA, se propone dar traslado del Avance de la Modificación del PERI y del Documento Ambiental Estratégico a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, solicitando el inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica.

**El arquitecto municipal**  
Fdo.: Carlos Lanzat Díaz

**La jefa de Sección**  
Fdo.: Dolores Jiménez Ruiz

**La jefa del Departamento**  
Fdo.: Elena Rubio Priego

Código Seguro De Verificación	4eX7DKa60Aw8jT/BW3FRqw==		
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	24/05/2022 14:10:43
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	23/05/2022 10:14:46
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	11/05/2022 08:36:16
Observaciones		Página	4/4
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4eX7DKa60Aw8jT/BW3FRqw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4eX7DKa60Aw8jT/BW3FRqw==</a>		

