

ACUERDO ADOPTADO POR LA ILMA. JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 19 DE SEPTIEMBRE DE 2025 EN RELACIÓN CON EL PUNTO SIGUIENTE:

PUNTO Nº 4.- PROPUESTA DE APROBACIÓN INICIAL DE LA MODIFICACIÓN DEL P.E.R.I G.3 - INTELHORCE INDUSTRIAL PARA EL ÁMBITO DE SUELO ASISTEMÁTICO (EXPEDIENTE Nº PL 22/2022).

La Junta de Gobierno Local conoció la Propuesta de la Concejala Delegada de Urbanismo de fecha 9 de septiembre de 2025, cuyo texto a la letra es el siguiente:

“Resulta que, con fecha 9 de septiembre de 2025, se ha emitido por el Servicio Jurídico-Administrativo 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 sobre propuesta de aprobación inicial de la Modificación de Elementos del P.E.R.I G.3- Intelhorce Industrial en el ámbito de Suelo Asistemático, conforme a los antecedentes de hecho y fundamentos jurídicos siguientes:

Ámbito

El ámbito de la presente innovación se localiza en la unidad de ejecución asistemática del PERI G-3.1 “Intelhorce Industrial” (PAM-G.1- 97 en el PGOU-2011), que tuvo aprobación definitiva por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de 27 de septiembre de 2002 (BOP 21/05/03) y, en el cual, se delimitaron dos unidades de ejecución: una sistemática y otra asistemática. Habiéndose aprobado con posterioridad un Texto Refundido que incluía una corrección de error material (acuerdo plenario de 30 de abril de 2003 -BOP 18/07/03) y, también, una Modificación de Elementos que afectaba a una parte del suelo urbano asistemático, cuyo principal objetivo fue suprimir la condición de destinar este suelo al uso “industrial textil” quedando como “industrial” (acuerdo plenario de 24 de noviembre de 2005 -BOP 10/08/06- expediente PP 31/05).

Objeto

La Innovación que se plantea tiene por objeto el cambio de la zonificación en la delimitación de la unidad asistemática (propiedad de Mayoral Modas Infantil SAU) del P.E.R.I. G-3.1 “Intelhorce Industrial” vigente, sin incremento de edificabilidad, con el fin de adaptarla al programa de necesidades actuales y específicas del Nuevo Centro Logístico Mayoral, generando más zonas verdes, tanto privadas como públicas. Las actuaciones que se llevan a cabo, por tanto, son:

1. Clarificar que el viario del suelo urbano asistemático (suelo urbano no sujeto a actuación de transformación urbanística conforme a la LISTA), propiedad de Mayoral, son viales privados, salvo una pequeña superficie en la zona norte del ámbito de actuación.

2. Trasladar la superficie de zona verde pública a la zona noreste de la parcela para

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

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

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

1/17

Código Seguro De Verificación	IHnhHVxTrLcSfBPM/d70gA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	19/09/2025 13:06:04 19/09/2025 11:59:22
Observaciones		Página	1/17
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/IHnhHVxTrLcSfBPM%2Fd70gA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



generar un nuevo parque público que se cede a la ciudad.

3. Organizar la zonificación ajustándola a la urbanización existente y futura para la expansión de Mayoral.

4. Unificar la zona de equipamiento privado y terciario, agrupando la edificabilidad que tenían asignada para ubicar las futuras oficinas centrales de Mayoral.

5. Modificación de las ordenanzas del plan para adaptarlas a las necesidades operativas de Mayoral tanto en el suelo terciario como en el industrial.

6. Adaptación de la zona norte de la parcela a la ampliación del vial A-7054 para la integración del tráfico urbano con el tráfico interior de la parcela.

Justificándose la innovación que se plantea en la mejora del bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística conforme lo dispuesto en el art. 86.1 LISTA y 118 del Reglamento General, tal y como ha quedado acreditado en el informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 24 de mayo de 2022 que ha dado lugar a la aprobación del Avance, y que más adelante se transcribe.

Antecedentes de hecho

1º.- Con fecha **1 de julio de 2022**, la Junta de Gobierno Local adopta acuerdo de aprobación del Avance de la presente Modificación de Elementos según documentación técnica presentada con fecha 11 de abril de 2022, en los términos expuestos en los informes técnicos del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 24 de mayo de 2022 y 27 de mayo de 2022; todo ello de conformidad con lo establecido en el art. 77 de la Ley 77/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).

2/17

2º.- El citado documento es sometido a exposición pública mediante inserción de anuncios en el Diario Málaga Hoy de **30 de julio de 2022**; en el Boletín Oficial de la Provincia de **2 de agosto de 2022** y en el tablón de edictos de este Ayuntamiento entre el 21 de julio de 2022 y el 2 de septiembre de 2022 inclusive. Ello al objeto de la formulación de sugerencias y, en su caso, otras alternativas de planeamiento de conformidad con los arts. 147. 3 y 125.1 del Reglamento de Planeamiento (Real Decreto núm. 2159/1978, de 23 de junio), de aplicación supletoria al momento de aprobación del Avance, de acuerdo con la Disposición Transitoria Séptima de la LISTA.

3º.- Con fecha **21 de noviembre de 2022** se emite Certificación de la Vicesecretaría Delegada de la Gerencia de Urbanismo haciendo constar que durante el periodo de exposición pública comprendido entre el 21 de julio de 2022 y el 14 de septiembre de 2022, ambos inclusive, no ha tenido entrada escrito de sugerencias o alegación alguna relacionada con el presente expediente.

4º.- Con fecha **6 de febrero de 2023**, tiene entrada informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, favorable al Avance el presente instrumento, con introducción de simples observaciones.

5º.- Con fecha **3 de mayo de 2023**, tiene entrada dictamen de la Delegación Territorial de la Consejería de Salud y Consumo en el trámite de cribado del art. 13 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de Evaluación de Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Haciéndose constar que la modificación prevista no tiene que someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto en la Salud siempre que se cumplan los condicionantes previstos en el citado informe.

Código Seguro De Verificación	IHnhHVxTrlcSfBPM/d70gA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	19/09/2025 13:06:04
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	19/09/2025 11:59:22
Observaciones		Página	2/17
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/IHnhHVxTrlcSfBPM%2Fd70gA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



6º.- Tras el sometimiento del expediente al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de conformidad con la Ley 7/2007 de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, se emite por la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible de la Junta de Andalucía, Informe Ambiental Estratégico, que tiene entrada con fecha **11 de marzo de 2024**. Con posterior subsanación de error de fecha **15 de marzo de 2024** (Publicaciones en BOJA 18-3-24 y 23-4-24). Haciéndose constar que el instrumento no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre que se de cumplimiento al condicionado y medidas preventivas y correctoras propuestas en el Documento Ambiental Estratégico.

7º.- Con fecha **20 de diciembre de 2024** la entidad promotora aporta nueva documentación técnica del instrumento de Innovación a los efectos de continuar la tramitación del expediente.

8º.- A la vista de la nueva documentación, con fecha **18 de marzo de 2025** se emite informe del Negociado de Topografía y Cartografía.

Así mismo, con fecha **6 de junio de 2025** se emiten sendos informes técnicos, por parte del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística, y del Servicio de Urbanización e Infraestructuras, señalando en ambos casos, una serie de condicionantes a cumplimentar previamente a la aprobación inicial del instrumento.

9º.- Con fecha **23 de julio de 2025** la entidad promotora aporta nueva documentación técnica y certificaciones registrales de las fincas incluidas en el ámbito.

10º.- Con fecha **1 de agosto de 2025** se presenta nueva documentación técnica, además de acreditación de la representación para actuar.

11º.- La última documentación aportada es informada favorablemente por el Servicio de Urbanización e Infraestructuras y por Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística, ambos con fecha **11 de agosto de 2025**, proponiéndose la aprobación inicial de la Innovación.

Fundamentos jurídicos

Requisitos sustanciales o de fondo:

1º- En relación a la normativa urbanística de aplicación:

1.- La entrada en vigor de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante LISTA) el 23 de diciembre de 2021, determina la aplicación íntegra, inmediata y directa de sus determinaciones al presente instrumento en los términos de la Disposición Transitoria Primera de la Ley. Así mismo, tras la entrada en vigor, el 22 de diciembre de 2022, del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA (RG LISTA) se ha producido el desplazamiento del Reglamento de Planeamiento (Real Decreto núm. 2159/1978, de 23 de junio), que fuera de aplicación supletoria al momento de Aprobación del Avance de acuerdo lo dispuesto en la Disposición Transitoria Séptima LISTA.

También resultan de aplicación las normas contenidas en los instrumentos de planeamiento general y restantes instrumentos aprobados para su desarrollo y ejecución que estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en el momento de entrada en vigor de la LISTA, habida cuenta de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de la misma. Esto implica el reconocimiento de la vigencia del PGOU-2011, aprobado definitivamente de manera parcial por

3/17

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	IHnhHVxTrlcSfBPM/d70gA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	19/09/2025 13:06:04
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	19/09/2025 11:59:22
Observaciones		Página	3/17
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/IHnhHVxTrlcSfBPM%2Fd70gA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de enero de 2011 (BOJA nº 170 de 30 de agosto de 2011), que incluye como planeamiento aprobado modificado el PAM-G.1- 97 P.E.R.I. G-3.1 "Intelhorce Industrial" que ha tenido aprobación definitiva por el Excmo. Ayuntamiento Pleno con fecha 27 de septiembre de 2002 (BOP 21/05/03) y en el cual se establecen dos unidades de ejecución: sistemática y asistemática. Con aprobación de Texto Refundido que incluye corrección de error material por acuerdo del mismo órgano de fecha 30 de abril de 2003. (BOP 18/07/03).

Se reconoce además la vigencia de los siguientes instrumentos de innovación y complementarios:

- Modificación de Elementos del PERI sobre una porción del suelo urbano asistemático (PP 31/05), con aprobación definitiva por el Ayuntamiento Pleno con fecha 24 de noviembre de 2005 (BOP 10/08/06) y cuyo principal objetivo fue suprimir la condición de destinar este suelo al uso "industrial textil" quedando como "industrial", definiéndose por otra parte, la zona de Equipamiento con un carácter privado.

- Estudio de Detalle del PERI G-3.1 "Intelhorce" (PP 113/06) que ordena el ámbito con reajuste de alineaciones. Con aprobación definitiva el 26 de julio de 2007. (BOP 3/10/2007)

- Estudio de Detalle de las parcelas I.A-3 e I.A-4 de la UE-1 y de la Parcela 5 Asistemática del Sector PERI-G.3I Intelhorce Industrial (PP 9/08), con aprobación definitiva 23 de febrero de 2012. (BOP 30/04/2012)

- Estudio de Detalle sobre la Parcela IC de la U.E-1 del PERI-G.3.I "Intelhorce-Industrial" (PP 10/08), con aprobación definitiva 21 de marzo de 2013. (BOP 12/06/2013)

- Modificación de Estudio de Detalle del PERI G-3-I "Intelhorce" (PP 50/14), con el fin de desarrollar en el ámbito un Centro Logístico. Con aprobación definitiva con fecha 31 de marzo de 2016 (BOP 16/05/2016)

- Estudio de Detalle para modificación de la delimitación de las dos unidades de ejecución del PERI, sistemática y asistemática. (PL 53/18) Aprobación definitiva 30 de abril de 2019 (BOP 10/8/19)

- Estudio de Detalle sobre la Unidad de Ejecución Sistemática (UE-1) (PL1/2020) para la reordenación de las alineaciones del viario y de las parcelas edificables del sector en una parcela única. Aprobación definitiva de 6 de agosto de 2021 (BOP 29/10/21)

2.- Ahora bien, como se ha dicho, el presente expediente tiene por objeto modificar puntualmente algunas determinaciones de la ordenación detallada contenida en el PERI vigente, lo que habrá de realizarse conforme el régimen de las innovaciones de los instrumentos de ordenación urbanística, según el cual la nueva ordenación debe ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones, debiendo fundarse en la mejora del bienestar de la población y el mejor cumplimiento de los fines de la actividad urbanística en los términos del art. 86 de la LISTA, con el desarrollo de los arts. 118 y ss del Reglamento General de la LISTA.

2º.- Contenido sustancial del instrumento que se somete a aprobación:

La justificación del contenido del instrumento y su adecuación a la normativa urbanística, han sido analizadas por el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística en los informes técnicos que constan en el expediente:

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

4/17

Código Seguro De Verificación	IHnhHVxTrlcSfBPM/d70gA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	19/09/2025 13:06:04
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	19/09/2025 11:59:22
Observaciones		Página	4/17
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/IHnhHVxTrlcSfBPM%2Fd70gA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



1.- Informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 24 de mayo de 2022 en el que se fundamenta la aprobación del Avance de la presente Innovación. Se justifica su procedencia y oportunidad, constatándose que con la nueva ordenación se produce un incremento en las zonas verdes del ámbito de la Modificación de Elementos del PERI G-3.1 "Intelhorce Industrial". Queda así definido el objeto de la modificación en los términos que siguen:

"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."

2.- Informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 6 de junio de 2025 que analiza la documentación técnica aportada con fecha 20 de diciembre de 2024 haciéndose constar la viabilidad de la propuesta, si bien se requiere la subsanación de determinados aspectos documentales con carácter previo a la aprobación inicial del expediente:

2.3 OBJETO DEL EXPEDIENTE

La modificación persigue, siempre en el ámbito de suelo asistemático y dejando intacta la UE-1, mejorar la zonificación para adaptarla al programa de necesidades actuales y específicas del Nuevo Centro Logístico Mayoral, que necesita funcionar como un recinto cerrado y autónomo.

Para ello se ajusta la zonificación a los viales existentes, distinguiendo entre viales privados y públicos, y se traslada la zona verde pública de manera que se facilite el cierre del recinto, además de modificar en parte la distribución interior de usos. (...)

5/17

2.6 VALORACIÓN DE LA PROPUESTA

Ordenación

La ordenación propuesta satisface los criterios de necesidad interna y el programa logístico de la empresa. Corresponde a este Servicio analizar si los cambios introducidos producen o no una mejora en el bienestar público con respecto a la ordenación aprobada.

La referencia para valorar la propuesta de modificación no puede ser, como hemos comentado más arriba, el plano recogido en la ficha del PGOU, ya que este no hace sino reproducir la ordenación del Estudio de Detalle entonces vigente, que ha quedado desactualizada por la sucesiva tramitación de otros sobre la misma zona. La referencia ha de ser entonces, directamente, la del PERI que se modifica.

Se observa que en la zona asistemática sólo se preveían dos viales longitudinales bordeando una gran parcela industrial, y no el viario secundario que aparece en la ficha del PGOU. Esta configuración coincide sustancialmente con la realidad actual, y sobre ella se proponen las modificaciones que pasamos a analizar.

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	IHnhHVxTrlcSfBPM/d70gA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	19/09/2025 13:06:04
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	19/09/2025 11:59:22
Observaciones		Página	5/17
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/IHnhHVxTrlcSfBPM%2Fd70gA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Ordenación del PERI



Ordenación propuesta

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

- Se constata la pérdida de continuidad visual y funcional del eje que articula la zona de aparcamientos. Este rasgo de la ordenación se entendía como una forma de coser las dos unidades en un orden coherente. Dado que el objeto principal del Estudio de Detalle es el cierre de la parcela, no resulta posible mantener dicha continuidad.
- La ubicación de los aparcamientos, por tanto, pierde la situación axial respecto al conjunto, para disponerse en continuación de la zona verde privada, en posición central dentro de la parcela.
- Las zonas verdes públicas se reordenan con una evidente mejora, disponiéndose en una única parcela mejor situada (cerca de la zona residencial) y aumentando en superficie, sin detrimento de la dotación total: la suma de zonas verdes privadas y públicas en el ámbito aumenta considerablemente.
- La parcela prevista como equipamiento privado desaparece al englobarse en una mayor: el cambio no es relevante en cuanto a la ordenación, pero sí respecto a las obligaciones del promotor, que se contemplan más adelante.

6/17

La modificación considerada en conjunto resulta básicamente neutra respecto del bienestar público, por lo que la mejora de las zonas verdes se considera suficiente justificación.

Obligaciones

El PERI que ahora se modifica preveía la obtención, en la zona asistemática, de suelos públicos mediante cesión directa. En concreto, el punto 8.1.4 de la memoria estipulaba como obligaciones de la propiedad:

- Ceder la titularidad de los servicios generales de la urbanización (se entiende viario e infraestructuras)
- Ceder la titularidad de los terrenos destinados a espacios libres públicos. La cesión implica el previo acondicionamiento de los terrenos para la función específica que han de prestar
- Ceder la titularidad de los terrenos destinados a equipamientos públicos.

Del cuadro de superficies del ámbito asistemático se extrae la cuantificación de superficies a ceder:

Código Seguro De Verificación	IHnhHVxTrlcsfBPM/d70gA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	19/09/2025 13:06:04
Observaciones		Firmado	19/09/2025 11:59:22
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/IHnhHVxTrlcsfBPM%2Fd70gA%3D%3D	Página	6/17
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- Viario y aparcamientos, 47.228'99 m²
- Zonas verdes (V2 y V3), 12.249'91 m²
- Equipamiento, 2.454 m²

Por otra parte, en la Modificación de Elementos aprobada en noviembre de 2005, sobre un ámbito menor del que nos ocupa, se especifica la condición privada del equipamiento previsto, por lo que desaparece la obligación de cesión en este caso.

Se trataba, en su momento, de parcelas ya delimitadas que se cederían directamente a público sin necesidad de sistema de actuación, de ahí la delimitación de un ámbito asistemático dentro del sector. Se comprueba que, a través de los diversos avatares administrativos, dichas cesiones no han llegado a materializarse. Corresponde ahora, dado que la nueva propuesta replantea la ubicación y cuantificación de las superficies, valorar si estos cambios son aceptables y si el sistema de gestión sigue siendo válido.

En cuanto a la condición de suelo asistemático, es claro que se mantiene, al no haber necesidad de equidistribución: el suelo es de un propietario único y las cesiones a público pueden hacerse directamente una vez aprobada la nueva parcelación.

En cuanto a las cesiones previstas en el PERI:

- Viales y aparcamientos: se entiende que, en el marco de la nueva ordenación en recinto cerrado, no tiene sentido generar viario público. Los viales y los aparcamientos no se consideran dotaciones per se, sino que tienen un carácter instrumental, por lo que no se considera detrimento de lo público el hecho de que pasen a ser privados. De hecho, no tendría sentido reclamar como públicos (y, por tanto, asumir su mantenimiento) unos viales que sólo van a servir de conexión interna en un recinto privado.
- Zonas verdes: la obligación de ceder a público una zona verde de 12.249'91 m² se cumple, ubicando dicha superficie de cesión en el ángulo noreste del ámbito, fuera del recinto cerrado. Además de ello, se mantiene para uso privado las zonas verdes previamente establecidas. En cuanto a su diseño y materialización, la zona verde pública habrá de ejecutarse con un nivel y criterio análogo al de las privadas ya ejecutadas.

7/17

En cuanto al equipamiento privado:

El argumento que justifica prescindir de la cesión de viario no es aplicable al equipamiento, ya que, independientemente de su carácter privado, se trata de una dotación destinada a prestar un servicio que la ciudad pierde al eliminarse.

Sin necesidad de alterar la ordenación propuesta, y dado que el origen de la pieza de equipamiento en el PERI es la preexistencia de unas dotaciones educativas y recreativas destinadas a los trabajadores de la fábrica Intelhorce, es posible dar cumplimiento a la obligación destinando una superficie equivalente, dentro del edificio de oficinas, a un uso dotacional interno.

Urbanización

Recogemos las observaciones realizadas en el informe del Servicio de Urbanización e Infraestructuras:

- Respecto a la dotación mínima de aparcamientos (1.000 plazas) requerida en la ficha: en la UE-1 se prevén, según ED (PL 1/20), 769 plazas, lo que dejaría 231 en el Suelo Urbano

Código Seguro De Verificación	IHnhHVxTrlcSfBPM/d70gA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	19/09/2025 13:06:04
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	19/09/2025 11:59:22
Observaciones		Página	7/17
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/IHnhHVxTrlcSfBPM%2Fd70gA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Consolidado. Se han previsto 230: además de corregir el incumplimiento mínimo, se deberá grafiar la justificación.

- *Se habrá de presentar una solución de accesos provisional (a día de hoy) y otra futura (una vez se lleve a cabo el desdoblamiento de la A-7054).*

2.7 RESUMEN

La propuesta de Modificación del PERI se considera viable, aunque tendrá que aportar nueva documentación que resuelva:

- *Las carencias documentales señaladas en 2.1., incluidas las relacionadas con el Informe Ambiental.*
- *Corrección de las cuestiones pendientes en cuanto a cartografía y límites.*
- *Justificación expresa, en la línea de lo informado en 2.6, de las obligaciones del promotor, incluyendo la relacionada con el equipamiento privado.*
- *Corrección de lo señalado en cuanto a las servidumbres aeronáuticas.*
- *Justificación expresa del cumplimiento mínimo de plazas de aparcamiento.*
- *Soluciones de accesos, provisional y definitiva."*

3.- Informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 11 de agosto de 2025 en el que se comprueba el cumplimiento de las observaciones contenidas en el informe antes transcrito, proponiéndose en consecuencia la aprobación inicial de la Innovación.

*El informe se transcribe de forma literal, con advertencia de la existencia de un simple error material relativo a la fecha de la documentación técnica que se somete a aprobación inicial, que según constancias obrantes en el expediente se corresponde con la presentada por Registro General con fecha **1 de agosto de 2025**, por lo que debe tenerse por subsanado en el sentido el sentido que sigue:*

8/17

Cuando dice: Propuesta: Se propone, a la vista de lo informado, aprobar inicialmente la Modificación de Elementos del PERI G.3-I "Intelhorce Industrial" para el ámbito de Suelo Asistemático, según documentación con fecha de registro 04/08/2025."

Debe decir: Se propone, a la vista de lo informado, aprobar inicialmente la Modificación de Elementos del PERI G.3-I "Intelhorce Industrial" para el ámbito de Suelo Asistemático, según documentación con fecha de registro 01/08/2025."

"2. INFORME

Se da cuenta a continuación de los aspectos que quedaron pendientes de resolver en el informe anterior.

2.1 DOCUMENTACIÓN TÉCNICA PRESENTADA

Se detectaron en el documento anterior insuficiencias que el presente documento resuelve:

- *El planos de propuesta incluye ahora, tal como se pidió, la ordenación vigente de la UE-1, y se extiende por el entorno para reflejar las relaciones con las redes de tráfico y de espacios libres de la ciudad existente.*

Código Seguro De Verificación	IHnhHVxTrlcSfBPM/d70gA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	19/09/2025 13:06:04
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	19/09/2025 11:59:22
Observaciones		Página	8/17
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/IHnhHVxTrlcSfBPM%2Fd70gA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- Se ha mejorado la jerarquización de líneas en el plano de ordenación, permitiendo su valoración correcta.
- Se incluyen cuadros de superficies detallando la superficie del ámbito, la de los viales privados y públicos, espacios libres, y aparcamientos con justificación del número de plazas.
- El plano de viales y aparcamientos refleja correctamente los límites entre el ámbito de carreteras, el viario público de servicio y el ámbito privado. Se presenta la solución del sistema de accesos de vehículos con variantes, para su evaluación por el Servicio de Urbanización.
- Se aportan planos de detalle de zonas verdes, con su ordenación detallada.

En lo que se refiere a la tramitación medioambiental, se solicitó que el documento reflejara las conclusiones del informe favorable de Evaluación Ambiental Estratégico. Así se ha hecho, con una referencia general en el capítulo 1.2.7 y un anexo que desarrolla las determinaciones del informe.

Igualmente el capítulo 1.2.7 da cuenta del trámite de cribado con la Consejería de Salud que ha dado lugar a considerar innecesaria la Evaluación de Impacto en la Salud.

2.2 ÁMBITO Y SITUACIÓN ACTUAL

Superficies y definición topográfica

En cuanto a los límites entre las dos unidades, el documento presentado se atiene a los datos referenciados en el ED aprobado en 2019. Se han corregido también las cuestiones señaladas en el informe de fecha 18/03/2025 de la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía.

9/17

2.3 AFECCIONES SECTORIALES Y PROTECCIONES

Servidumbres aeronáuticas

En cumplimiento de la legislación de Servidumbres Aeronáuticas son de aplicación los artículos 27º, 31º y 33º del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, pues la parcela queda dentro del ámbito afectado por las Servidumbres Aeronáuticas previstas en el Plan Director del Aeropuerto de Málaga, actualizadas por el Real Decreto 1842/2009 de 27 de noviembre.

Tras la aprobación inicial se recabará informe de la mencionada Dirección General.

Carreteras

El ámbito de la Modificación de Elementos del PERI se encuentra afectado por las limitaciones que establece la servidumbre del proyecto de ampliación de la carretera autonómica A-7054, en lo relativo a la Zona de Servidumbre Legal (8 metros) y la Zona de No edificación (50 metros). Aprobado inicialmente este instrumento de planeamiento, deberá requerirse informe de la Delegación de Carreteras de la Junta de Andalucía.

Protección arqueológica

Consultado el catálogo de protección arqueológica del PGOU de Málaga, se identifican las siguientes entidades en el ámbito de influencia de la Modificación de Elementos del PERI, pero ninguna dentro del ámbito de la Modificación de Elementos del PERI:

- Yacimiento nº 042: Fortaleza romana de Campanillas

Código Seguro De Verificación	IHnhHVxTrlcSfBPM/d70gA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	19/09/2025 13:06:04
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	19/09/2025 11:59:22
Observaciones		Página	9/17
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/IHnhHVxTrlcSfBPM%2Fd70gA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- *Yacimiento nº 043: Enclaves alfareros dispersos romanos y tardíos jalonando las vías de salida de la ciudad. Zona 4, El Tarajal y Zona 5, Cañahones.*

En la ficha del PAM G.1 (97) están recogidas, por otra parte, la mencionada afección al Yacimiento nº 042 y también al nº 050, Antiguo Camino de Cártama. Aprobado inicialmente este instrumento de planeamiento, deberá informar la consejería competente en materia de Patrimonio Histórico.

Servidumbres de líneas ferroviarias

Al sur del sector encontramos la red ferroviaria F.C. AV. Córdoba-Málaga, línea de alta velocidad (Vía doble electrificada ancho estándar). En paralelo a la misma se encuentra la F.C. Sevilla - Málaga, vía única. En este sentido es preceptivo el informe de la Dirección General de Ferrocarriles del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, de conformidad con el art. 7.2 de la Ley 38/2015, de 29 septiembre del Sector Ferroviario, en virtud de la afección de líneas ferroviarias reguladas en el artículo 9 de la misma ley.

Se acredita igualmente el cumplimiento de la legislación sobre contaminación lumínica y las servidumbres acústicas.

2.4 VALORACIÓN DE LA PROPUESTA

Obligaciones

En cuanto al equipamiento privado, se señaló en el informe anterior que la obligación de disponer una superficie de equipamiento privado permanece, si bien se especificaba que, dado que el origen de la pieza de equipamiento en el PERI es la preexistencia de unas dotaciones educativas y recreativas destinadas a los trabajadores de la fábrica Intelhorce, es posible dar cumplimiento a la obligación destinando una superficie equivalente, dentro del edificio de oficinas, a un uso dotacional interno.

10/17

El documento presentado atiende a esta cuestión, especificando en el capítulo 1.4.1.1 de la memoria que:

La parcela E (equipamiento privado) se elimina y su edificabilidad, 2.817,15 m²t, se transfiere a la parcela T (terciario) destinando una superficie equivalente dentro de las oficinas a un uso dotacional interno tales como comedores, salas de esparcimiento, salones de actos y conferencias, salas de formación, etc. Como la superficie de equipamiento es de 2.454 m²s y dado que el índice de edificabilidad en el suelo terciario era de 2,18364 m²t/m²s la superficie que se destinará a tal fin dentro de las nuevas oficinas no será menor a 1123,81 m²t.

Urbanización

Con fecha 11/08/2025 se ha emitido por el Servicio de Urbanización informe favorable a la aprobación inicial, al considerarse satisfactorias las dos soluciones (provisional y a futuro) presentadas para los accesos. El informe avanza determinaciones que habrán de ser tenidas en cuenta en el Proyecto de Urbanización.

Por otra parte, se constata que se ha grafiado la justificación del cumplimiento de las 231 plazas requeridas de aparcamiento, según se solicitó,

3. PROPUESTA

Se propone, a la vista de lo informado, aprobar inicialmente la Modificación de

Código Seguro De Verificación	IHnhHVxTrlcSfBPM/d70gA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	19/09/2025 13:06:04
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	19/09/2025 11:59:22
Observaciones		Página	10/17
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/IHnhHVxTrlcSfBPM%2Fd70gA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Elementos del PERI G.3-I "Intelhorce Industrial" para el ámbito de Suelo Asistemático, según documentación con fecha de registro 04/08/2025."¹

3º.- Obligaciones del propietario único del suelo urbano asistemático.

De conformidad con las determinaciones del PERI G.3- Intelhorce Industrial vigente (apartados 7.2 y 8.1.4 Memoria) los propietarios del suelo urbano asistemático han asumido una serie de compromisos, que de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de la LISTA, conservan su vigencia y ejecutividad hasta su total cumplimiento o ejecución, constituyendo condición previa a la concesión de Licencia de Obras y siendo inherentes a los terrenos y a los derechos edificables. Todo lo cual ha sido contemplado en el presente instrumento, justificándose en informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística 6 de junio de 2025 antes transcrito (Epígrafe: Obligaciones) los siguientes compromisos de la propiedad:

- En relación a los Viales y aparcamientos, se hace constar que el presente instrumento de Innovación los define como privados en atención a su finalidad, que es la de servir de conexión interna en un recinto privado, por lo que no se requiere su cesión al Ayuntamiento de Málaga.

- En relación a las Zonas verdes, la obligación prevista en el PERI de ceder a público una zona verde de 12.249'91 m2 se cumple en el presente instrumento, ubicando dicha superficie de cesión en el ángulo noreste del ámbito, fuera del recinto cerrado. Además de ello, se mantienen para uso privado las zonas verdes previamente establecidas.

- En relación al Equipamiento, se hace constar que conforme la Modificación de Elementos del PERI Intelhorce Industrial (AD 24-11-05) se ha reconocido el carácter privado del Equipamiento previsto, por lo que desaparece la obligación de cesión, recogándose no obstante una superficie equivalente a la prevista en el PERI destinada a uso dotacional interno (dotaciones educativas y recreativas destinadas a los trabajadores de la fábrica Intelhorce) que se sitúa dentro del edificio de oficinas en los términos expresados en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 11 de agosto de 2025 (Apartado 2.4 Valoración de la Propuesta. Obligaciones)

- En relación al deber de urbanización de las zonas verdes, habrá de formularse mediante los oportunos proyectos de obras complementarias de la urbanización (art. 188.2c) RG LISTA) Haciéndose constar en el presente instrumento que el diseño y materialización de la zona verde pública habrá de ejecutarse con un nivel y criterio análogo al de las privadas ya ejecutadas.

Requisitos materiales o formales:

1º.- En relación al procedimiento:

1.- En relación a la iniciativa para proponer la ordenación, 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 ésta 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

¹De acuerdo con la advertencia formulada, debe tenerse por subsanado el error material en el sentido que sigue: Cuando dice: " según documentación con fecha de registro 04/08/2025"; Debe decir: "según documentación con fecha de registro 01/08/2025."

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

11/17

Código Seguro De Verificación	IHnhHVxTrlcSfBPM/d70gA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	19/09/2025 13:06:04 19/09/2025 11:59:22
Observaciones		Página	11/17
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/IHnhHVxTrlcSfBPM%2Fd70gA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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. Así mismo, el art. 98 del Reglamento General reconoce que la iniciación del procedimiento corresponde a la Administración urbanística, a iniciativa propia o a solicitud de los interesados acompañada de un borrador del instrumento de ordenación urbanística, completo en su contenido sustantivo y documental, y del resto de documentos que resulten preceptivos.

De esta forma, el procedimiento para la innovación del PERI que nos ocupa ha sido promovido por la entidad Mayoral Moda Infantil SAU, representada por Rafael Urquiza Sánchez. Quedando acreditado en el expediente los requisitos exigidos por los artículos 3, 4 y 5 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, relativos a la capacidad de obrar, legitimación para instar el procedimiento y representación para actuar.

2.- El trámite de aprobación del presente instrumento debe seguirse conforme las normas sobre innovación de los instrumentos de ordenación urbanística establecidos en el art. 86 de la LISTA y 118 y ss. del Reglamento General de la LISTA que remite a la misma clase de instrumento objeto de la modificación, observando iguales determinaciones y procedimientos regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos. Así, tras el acuerdo de aprobación inicial, el expediente deberá someterse a información pública por plazo no inferior a 20 días, con publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal de la Administración urbanística con el contenido mínimo que establece el art. 8 del Reglamento; con llamamiento personal a los propietarios que resultan de las Certificaciones Registrales y Catastrales que constan en el expediente a los efectos de lo dispuesto en el art. 78.5 c) de la LISTA y 104.4 c) del Reglamento General:

- Certificaciones catastrales descriptivas gráficas:

UTM 6434104UF6663S0001TZ, inscrita a nombre de la entidad promotora **Mayoral Moda Infantil S.A.**

UTM 6434106UF6663S0001MZ, inscrita a nombre de la entidad promotora **Mayoral Moda Infantil S.A.**

UTM 6434109UF6663S0001RZ, inscrita a nombre de la entidad promotora **Mayoral Moda Infantil S.A.**

UTM 6434110UF6663S0001OZ, inscrita a nombre de la entidad promotora **Mayoral Moda Infantil S.A.**

UTM 6434111UF6663S0001KZ, inscrita a nombre de la entidad promotora **Mayoral Moda Infantil S.A.**

- Certificaciones registrales del Registro de la Propiedad número 15 de Málaga:

Finca nº 24726 inscrita a nombre de **Mayoral Moda Infantil S.A.**

Finca nº 24722 inscrita a nombre de **Mayoral Moda Infantil S.A.**

Finca nº 16844 inscrita a nombre de **Mayoral Moda Infantil S.A.**

Finca nº 19325 inscrita a nombre de **Mayoral Moda Infantil S.A.**

2º.- En relación al resto de Administraciones Públicas intervinientes en el

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

12/17

Código Seguro De Verificación	IHnhHVxTrlcSfBPM/d70gA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	19/09/2025 13:06:04 19/09/2025 11:59:22
Observaciones		Página	12/17
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/IHnhHVxTrlcSfBPM%2Fd70gA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



procedimiento por razón de la materia:

1.- De acuerdo con lo previsto en el art. 40.3.c) de la Ley 7/2007 de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, el expediente ha sido sometido al **procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada**, con emisión de Informe Ambiental Estratégico por parte de la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible con fecha **11 de marzo de 2024**. En el citado informe se hace constar que el instrumento no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre que se dé cumplimiento al condicionado y a las medidas preventivas y correctoras previstas en el Documento Ambiental Estratégico. Señalándose que queda acreditado en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 11 de agosto de 2025, que el documento que se somete a aprobación inicial refleja las conclusiones del citado informe (Capítulo 1.2.7 del documento técnico y anexo que desarrolla las determinaciones del informe).

2.- En relación a las determinaciones de la legislación en materia de Salud, señalar que en el ámbito Estatal, el art. 35 de la Ley 33/2011, de 4 de octubre, General de Salud Pública establece que las Administraciones Públicas deberán someter a **Evaluación del Impacto en la Salud**, las normas, planes, programas y proyectos que fuesen seleccionadas por tener un impacto significativo en la salud. En Andalucía, la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública (art. 56 1 b) 1º y 4º) recoge la necesidad de sometimiento a informe de Evaluación de Impacto en la Salud de los instrumentos de ordenación urbanística general y sus modificaciones. Estableciéndose, no obstante, que no se someterán a Evaluación del Impacto en la Salud los citados instrumentos cuando no presenten impactos significativos en la salud y así se determine expresamente por la Consejería competente (art. 56. 3 b).

Así, habiéndose requerido el citado pronunciamiento en el proceso de cribado del art. 13 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el Procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía, con fecha **3 de mayo de 2023** se ha emitido informe de la Delegación Territorial de la Consejería de Salud y Consumo en el que queda acreditado que el instrumento no debe ser sometido a Evaluación de Impacto en Salud (EIS).

3.- Por otra parte, tras la aprobación inicial del instrumento, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 78.4 LISTA y 105 a 107 del Reglamento, deberán recabarse los siguientes informes previstos legalmente como preceptivos:

- Informe preceptivo en materia urbanística, que deberá requerirse a la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Fomento Articulación del Territorio y Vivienda conforme el apartado 2.b) del art. 75. LISTA, debiendo emitirse en el plazo de tres meses, transcurrido el cual se podrán proseguir con las actuaciones, de conformidad con el apartado 2.b) del art. 75. LISTA con el desarrollo del art. 107 del Reglamento General.

- Informe del Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda a efectos de obtener, de conformidad con lo establecido en el artículo 35.2 de la Ley 8/2001 de 12 julio, de Carreteras de Andalucía, informe preceptivo y vinculante sobre las afecciones a la red de carreteras de Andalucía, toda vez que el ámbito de la Modificación de Elementos del PERI se encuentra afectado por la carretera autonómica A-7054. El informe deberá evacuarse en el plazo de tres meses, transcurrido el cual, sin que éste sea expedido, se entenderá su conformidad con el plan propuesto y se seguirán las actuaciones por sus trámites reglamentarios en los términos recogidos en la mencionada

13/17

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	IHnhHVxTrlcSfBPM/d70gA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	19/09/2025 13:06:04
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	19/09/2025 11:59:22
Observaciones		Página	13/17
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/IHnhHVxTrlcSfBPM%2Fd70gA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



legislación y art. 80.4 de la Ley 39/2015.

- Informe sectorial de la Dirección General de Aviación Civil, de acuerdo con 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; informe que deberá evacuarse en el plazo de seis meses, entendiéndose éste desfavorable si no se emite en dicho plazo de conformidad con su normativa específica.

- Informe de la Dirección General del Sector Ferroviario del Ministerio de Transportes, y Movilidad Sostenible, de conformidad con el art. 7.2 de la Ley 38/2015, de 29 septiembre del Sector Ferroviario, en virtud de la afección de líneas ferroviarias reguladas en el artículo 9 de la misma ley: Red ferroviaria F.C. AV. Córdoba-Málaga, línea de alta velocidad y F.C. Sevilla - Málaga, vía única. El informe deberá emitirse en el plazo de dos meses con carácter vinculante en lo relativo a las materias de su competencia. Si transcurrido dicho plazo no se hubiera evacuado, se entenderá su conformidad con el proyecto urbanístico.

Por otra parte en relación a la existencia, dentro del ámbito de influencia de la Modificación de Elementos del PERI, de bienes incluidos en el catálogo de protección arqueológica del PGOU de Málaga, procederá dar traslado de las actuaciones al Servicio de Arqueología de esta GMU a efectos de emisión de informe en materia de sus competencias.

No siendo legalmente preceptivo recabar informe de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico, dado que los bienes mencionados no se encuentran comprendidos en el supuesto del art. 29.4. de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, que se refiere a Bienes incoados o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz o sobre Zonas de Servidumbre Arqueológica de competencia autonómica.

Tampoco forman parte dichos bienes (incluidos en el Catálogo de protección arqueológica del PGOU-2011) del Inventario de Bienes Reconocidos del Patrimonio Histórico Andaluz, ello en atención a la nueva redacción dada al artículo 13 de la Ley 14/2007 por el D.-ley 3/2024, de 6 de febrero, por el que se adoptan medidas de simplificación y racionalización administrativa para la mejora de las relaciones de los ciudadanos con la Administración de la Junta de Andalucía y el impulso de la actividad económica en Andalucía (BOJA 16 febrero).

4.- Por último, de acuerdo con el mandato del art. 86.3 de la LISTA y art. 121 del Reglamento General, **previamente a la aprobación definitiva del instrumento, deberá requerirse el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía** en relación a la funcionalidad de la nueva localización de las dotaciones públicas de espacios libres y zonas verdes. El Consejo Consultivo deberá evacuar la consulta en el plazo de 30 días desde la recepción de la solicitud en los términos de los arts. 17.11 y art. 28.1 de Ley 2/2024 de 19 de Julio, del Consejo Consultivo de Andalucía.

3º.- Contenido formal del instrumento:

En cuanto al contenido documental del instrumento, consta en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de **11 de agosto de 2025** (Apartado 2.1 Documentación técnica presentada) que la documentación que se somete a aprobación inicial ha dado cumplimiento a los requerimientos planteados en los informes anteriores del mismo Servicio,

Código Seguro De Verificación	IHnhHVxTrlcSfBPM/d70gA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	19/09/2025 13:06:04
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	19/09/2025 11:59:22
Observaciones		Página	14/17
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/IHnhHVxTrlcSfBPM%2Fd70gA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



cumpliendo en lo sustantivo con lo dispuesto en el artículo 62 de la LISTA y art. 85 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre que aprueba el Reglamento General de la LISTA y disposiciones concordantes del vigente PGOU-11.

4º.- Órgano competente para la aprobación inicial:

Conforme el artículo 127.1 d) de la Ley 7/1985 de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, en relación con lo dispuesto en el artículo 75 de LISTA y art. 98.1 de su Reglamento, la competencia para la aprobación inicial del presente instrumento corresponde a la Junta de Gobierno Local."

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 la Modificación de Elementos del P.E.R.I G.3- Intelhorce Industrial para el ámbito de Suelo Asistemático, promovido por la mercantil Mayoral Moda Infantil SAU., de acuerdo con la documentación técnica presentada con fecha de 1 de agosto de 2025. Todo ello, de conformidad con el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 11 de agosto de 2025 y con lo dispuesto en los artículos 75, 78 y cc de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), puestos en relación con los artículos 102 y ss del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre que aprueba el Reglamento General de la LISTA.

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, con llamamiento al trámite de información pública a los titulares registrales y catastrales de las fincas incluidas en el ámbito; 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.

15/17

TERCERO.- Advertir a la entidad promotora que el anuncio para poder 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 lo dispuesto en el art. 78.4 LISTA y 105 a 107 del Reglamento, deberán recabarse los siguientes informes

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	IHnhHVxTrlcSfBPM/d70gA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	19/09/2025 13:06:04
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	19/09/2025 11:59:22
Observaciones		Página	15/17
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/IHnhHVxTrlcSfBPM%2Fd70gA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



previstos legalmente como preceptivos:

- Informe previo preceptivo en materia urbanística, que deberá requerirse a la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Fomento Articulación del Territorio y Vivienda conforme el apartado 2.b) del art. 75. LISTA, debiendo emitirse en el plazo de tres meses, transcurrido el cual se podrán proseguir con las actuaciones, de conformidad con el apartado 2.b) del art. 75. LISTA con el desarrollo del art. 107 del Reglamento General.

- Informe del Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda a efectos de obtener, de conformidad con lo establecido en el artículo 35.2 de la Ley 8/2001 de 12 julio, de Carreteras de Andalucía, informe preceptivo y vinculante sobre las afecciones a la red de carreteras de Andalucía, toda vez que el ámbito de la Modificación de Elementos del PERI se encuentra afectado por la carretera autonómica A-7054. El informe deberá evacuarse en el plazo de tres meses, transcurrido el cual, sin que éste sea expedido, se entenderá su conformidad con el plan propuesto y se seguirán las actuaciones por sus trámites reglamentarios en los términos recogidos en la mencionada legislación y art. 80.4 de la Ley 39/2015.

- Informe sectorial de la Dirección General de Aviación Civil, de acuerdo con 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; informe que deberá evacuarse en el plazo de seis meses, entendiéndose éste desfavorable si no se emite en dicho plazo de conformidad con su normativa específica.

- Informe de la Dirección General del Sector Ferroviario del Ministerio de Transportes, y Movilidad Sostenible, de conformidad con el art. 7.2 de la Ley 38/2015, de 29 septiembre del Sector Ferroviario, en virtud de la afección de líneas ferroviarias reguladas en el artículo 9 de la misma ley: Red ferroviaria F.C. AV. Córdoba-Málaga, línea de alta velocidad y F.C. Sevilla - Málaga, vía única. El informe deberá emitirse en el plazo de dos meses con carácter vinculante en lo relativo a las materias de su competencia. Si transcurrido dicho plazo no se hubiera evacuado, se entenderá su conformidad con el proyecto urbanístico.

QUINTO.- Previamente a la aprobación definitiva del instrumento deberá requerirse el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía en los términos del art.86.3 de la LISTA y art. 121.2 b) del Reglamento General, en relación con los arts. 17.11 y. 28.1 de Ley 2/2024 de 19 de Julio, del Consejo Consultivo de Andalucía.

SEXTO.- Significar que durante el trámite de Licencia de Obras deberá comprobarse el cumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente instrumento en los términos expuestos en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística 6 de junio de 2025:

- Cesión directa y gratuita al Ayuntamiento de Málaga de una superficie de 12.249'91 m2, situada en el ángulo noreste del ámbito, fuera del recinto cerrado, destinada zona verde pública.

- Justificación del cumplimiento de las determinaciones del PERI en materia de equipamiento privado, mediante la afectación de una superficie equivalente dentro del edificio de

16/17

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	IHnhHVxTrlcSfBPM/d70gA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	19/09/2025 13:06:04
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	19/09/2025 11:59:22
Observaciones		Página	16/17
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/IHnhHVxTrlcSfBPM%2Fd70gA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



oficinas, a uso dotacional interno. De conformidad con el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 11 de agosto de 2025, la superficie que se destinará a tal fin dentro de las nuevas oficinas no será menor a 1123,81 m².

- Urbanización de las zonas verdes públicas conforme las determinaciones del instrumento de ordenación urbanística (art. 115.3 LISTA y 253 RGLISTA), previéndose en cuanto a su diseño y materialización una ejecución con un nivel y criterio análogo al de las privadas ya ejecutadas.

SÉPTIMO. Dar traslado del presente acuerdo:

- Al Servicio de Arqueología de esta GMU en relación a los bienes incluidos en el Catálogo de Protecciones Arqueológicas del PGOU-2001.

- Al Servicio Jurídico-Administrativo de Licencias de Obras del Departamento de Licencias y Protección Urbanística.

- Al Departamento de Arquitectura e Infraestructuras.

- Al Servicio de Patrimonio Municipal del Departamento de Actuaciones Urbanísticas.

- A la entidad promotora y titulares registrales y catastrales.

- A la Junta Mpal. Distrito nº 9. Campanillas."

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.

17/17

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	IHnhHVxTrlcSfBPM/d70gA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	19/09/2025 13:06:04
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	19/09/2025 11:59:22
Observaciones		Página	17/17
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/IHnhHVxTrlcSfBPM%2Fd70gA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

