



**JUAN RAMÓN ORENSE TEJADA, OFICIAL MAYOR,
P.S. DE LA SECRETARIA GENERAL DEL PLENO DEL EXCMO.
AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA**

CERTIFICO: Que en la sesión ordinaria celebrada por el Excmo. Ayuntamiento Pleno el día 26 de febrero de 2026, se adoptó acuerdo del siguiente tenor literal:

“PUNTO Nº U.2.- PROPUESTA DE LA CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO RELATIVA A LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR TEJAR DE SALYT.

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, tras declarar la urgencia de este punto por **17 votos a favor** del Grupo Municipal Popular y **13 votos en contra** (9 del Grupo Municipal Socialista, 2 del Grupo Municipal Vox y 2 del Grupo Municipal Con Málaga), dejándose expresa constancia de que, en el momento de la votación, se encontraba ausente del Salón de Plenos la Sra. Martín Ortiz (Grupo Municipal Socialista), conoció la Propuesta referenciada, de fecha 24 de febrero de 2026, cuyo texto a la letra es el siguiente:

**“Departamento de Planeamiento y Gestión.
Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento.
Expediente:** Plan de Reforma Interior de la ATU-RI-R.10 Salyt.-PL 38/22
Promotor: Edifissa Parque Comercial Salyt, S.L
Representante: D. Pedro Luis Reguero Becerra.
Situación: Avenida Valle Inclán nº 22 (antigua Fábrica de Salyt)
Referencia Catastral: 0759101UF7605N0001JS.
Junta Municipal de Distrito: nº 4 Bailen-Miraflores.
Asunto: Propuesta de inclusión del expediente en el orden del día de la Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad del Excmo. Ayuntamiento de Málaga para aprobación definitiva de Plan de Reforma Interior.

PROPUESTA QUE FORMULA LA CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO A LA COMISIÓN DEL PLENO DE URBANISMO, MOVILIDAD Y SEGURIDAD EN RELACIÓN AL EXPEDIENTE REFERENCIADO PARA POSTERIORMENTE SOMETERLO A LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLENO MUNICIPAL.

Resulta que con fecha 16 de febrero de 2026 ha sido emitido informe-propuesta por el Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión del siguiente tenor literal:

“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 definitiva 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:**

Ayuntamiento de Málaga
Casa Consistorial. Av. Cervantes, 4.
29016 Málaga

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

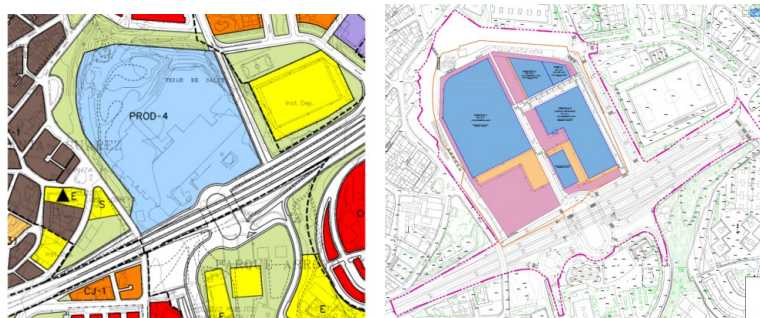
Código Seguro De Verificación	F2rlpX1iqwtiiKGZEnYqkA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	04/03/2026 14:17:03
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	04/03/2026 13:06:18
	Miguel Angel Carrasco Crujera	Firmado	04/03/2026 12:33:30
Observaciones		Página	1/20
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/F2rlpX1iqwtiiKGZEnYqkA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Objeto y ámbito:

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, posibilitándose 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 m² 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.



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

2/20

Antecedentes de hecho

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

1º.- 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.

2º.- 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.

3º.- 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.

4º.- Tras sometimiento del expediente a consulta pública entre los días 30 de agosto a 13 de octubre de 2023, con fecha **21 de noviembre de 2023** se emitió certificado del titular del Órgano

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe de Servicio Jurídico del Pleno
Miguel Ángel Carrasco Crujeira

Código Seguro De Verificación	F2rlpX1iqwtiiKGZEnYqkA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	04/03/2026 14:17:03
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	04/03/2026 13:06:18
	Miguel Angel Carrasco Crujeira	Firmado	04/03/2026 12:33:30
Observaciones		Página	2/20
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/F2rlpX1iqwtiiKGZEnYqkA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





de Apoyo a la Junta de Gobierno Local, en el que se indica que no ha tenido entrada alegación alguna.

5º.- Así mismo consta en el expediente escrito del Delegado Provincial de la Consejería de Salud y Consumo de **14 de diciembre de 2023**, en contestación a consulta previa y cribado, en el que se indica que el presente expediente no tiene que someterse al procedimiento de evaluación de impacto en la salud.

6º.- 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).

7º.- Con fechas **15 de abril de 2024, 14 de mayo de 2024, 17 de octubre de 2024, 28 de octubre de 2024 y 29 de noviembre de 2024**, y a los efectos de continuar la tramitación del expediente, el promotor presenta sucesiva documentación técnica que es informada por los Servicios técnicos municipales.

8º.- Con fecha **20 de diciembre de 2024**, la Junta de Gobierno Local adoptó acuerdo de **aprobación inicial** del Plan de Reforma Interior según el documento presentado con fecha 29 de noviembre de 2024 y en los términos expuestos en los informes del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística y del Servicio de Urbanización e Infraestructura, de fechas 5 y 7 de diciembre de 2024, respectivamente. Todo ello 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 (RG LISTA), puestos en relación con el apartado primero de la Disposición Transitoria Tercera de este texto legal.

3/20

En el mismo acto se acordó 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", en los términos del art. 178.2 LISTA y 103 de su Reglamento.

9º.- La información pública del expediente fue sustanciada mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de **23 de enero de 2025** y exposición en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento de Málaga desde el 17 de enero de 2025 al 13 de febrero de 2025, ambos inclusive. Con notificación personal a la entidad promotora y a los titulares registrales y catastrales del ámbito.

10º.- Con fecha **6 de marzo de 2025** se expide Certificación del Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local en la que se hace constar que durante el plazo comprendido entre el 17 de enero y el 20 de febrero de 2025, ambos inclusive, computados a efectos de información pública general y notificación personal a los interesados, se han presentado las siguientes alegaciones:

- Alegación presentada por Antonia Morillas González en representación de Izquierda Unida Los Verdes Convocatoria por Andalucía.

- Alegación presentada por Antonia Morillas González en representación de Grupo Municipal Con Málaga.

11º.- Concedido plazo de audiencia al promotor, de conformidad con el art. 82 Ley 39/2015, de 1 de octubre, con fecha **28 de marzo de 2025**, la entidad Edifissa Parque Comercial, Salyt presentó escrito que tiene por objeto dar respuesta a las alegaciones presentadas.

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe de Servicio Jurídico del Pleno
Miguel Ángel Carrasco Crujiera

Código Seguro De Verificación	F2rlpX1iqwtiiKGZEnYqKA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	04/03/2026 14:17:03
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	04/03/2026 13:06:18
	Miguel Angel Carrasco Crujiera	Firmado	04/03/2026 12:33:30
Observaciones	Página 3/20		
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/F2rlpX1iqwtiiKGZEnYqKA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





12º.- Por otra parte, durante la información pública, de acuerdo con los artículos 78.4 y 75.2 b) de la LISTA, con el desarrollo de los arts. 105.1, 106 y 107 del Reglamento General, se solicitaron los siguientes informes:

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 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(...). El citado informe, emitido en sentido favorable, ha tenido entrada con fecha **1 de abril de 2025**. Haciéndose constar en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de **5 de febrero de 2026** que las observaciones contenidas en el informe sectorial han sido cumplimentadas en la documentación que se somete a aprobación definitiva. (Apartado 2.5 Informe técnico 5-2-26)

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, a tenor de lo establecido en el artículo 50 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones. Informe que ha tenido entrada con fecha **14 de febrero de 2025**, en sentido favorable al presente instrumento. Acreditándose en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de **5 de febrero de 2026** que la documentación técnica de aprobación definitiva contiene subsanación del error material advertido en la memoria. (Apartado 2.5 Informe técnico 5-2-26)

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. El citado informe, que ha tenido entrada con fecha **28 de noviembre de 2025** se ha emitido en sentido favorable. Constatándose en el informe técnico del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de **4 de febrero de 2026**, que el PRI da cumplimiento a las observaciones contenidas en el informe sectorial (Epígrafe: Dominio Público Hidráulico y sus Zonas de Protección y Prevención de Riesgos por Avenidas e Inundaciones) incluyendo los costes de urbanización a asumir por el promotor para el desvío del trazado del actual embovedado del Arroyo del Cuarto.

4.- Informe de la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía que ha sido emitido de conformidad con lo indicado en los artículos 75.2 b) de la LISTA y 107 del Reglamento que la desarrolla. El informe, que ha tenido entrada el **16 de abril de 2025**, es favorable al PRI que se somete a aprobación definitiva, si bien se señalan una serie de condicionantes que han sido cumplimentados en los términos expresados en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de **5 de febrero de 2026** (Apartado 2.6.2.6 Informe Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.)

13º.- Así mismo obran en el expediente los siguientes informes municipales:

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe de Servicio Jurídico del Pleno
Miguel Ángel Carrasco Crujeira

4/20

Código Seguro De Verificación	F2rlpX1iqwtiiKGZEnYqkA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	04/03/2026 14:17:03
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	04/03/2026 13:06:18
	Miguel Angel Carrasco Crujeira	Firmado	04/03/2026 12:33:30
Observaciones	Página 4/20		
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/F2rlpX1iqwtiiKGZEnYqkA%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 de la Empresa Municipal de Aguas EMASA, sobre la disponibilidad de recursos hídricos y sobre las infraestructuras y servicios técnicos que deban ejecutarse con cargo a la actuación urbanística, que ha tenido entrada el **5 de febrero de 2025**. Constatándose en el informe técnico del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de 4 de febrero de 2026 que la documentación técnica del PRI incorpora en el art. 49 las condiciones requeridas, que habrán de cumplimentarse en el Proyecto de Urbanización.

Así mismo, de acuerdo con las consideraciones realizadas por la empresa E-Distribución en respuesta a consulta sobre infraestructuras y servicios técnicos a ejecutar, se incluyen en el documento técnico las actuaciones a realizar por los promotores del expediente.

2.- Informe del Área de Movilidad de este Ayuntamiento en relación al Estudio de Movilidad y Tráfico y respecto al cumplimiento de las obligaciones asumidas por los promotores en el Convenio Urbanístico del que trae causa el presente instrumento. Dicho servicio municipal hace constar con fecha **11 de noviembre de 2025** que el informe en materia de sus competencias deberá emitirse en el procedimiento de aprobación del Proyecto de Urbanización del ámbito; condición que se ha incluido en las Ordenanzas del PRI de acuerdo con el informe técnico del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de 4 de febrero de 2026.

3.- Informe del Departamento de Arquitectura e Infraestructuras de esta Gerencia, emitido con fecha **27 de marzo de 2025** en relación al Plano O.O.24 "Esquema de Infraestructuras. Redes Eléctricas, MT y BT alumbrado" y lo indicado en la Memoria de Ordenación respecto del servicio de alumbrado público, disposición de luminarias, sistema de control e iluminación de zonas verdes. Indicándose que las determinaciones del citado informe han sido incluidas en la documentación técnica que se somete a aprobación definitiva tal y como se hace constar en el informe del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de 4 de febrero de 2026 (Apartado 4)

5/20

14º.- Con fecha **14 de enero de 2026** la entidad promotora aporta nueva documentación técnica a los efectos de continuar la tramitación del expediente.

15º.- Con fechas **2 de febrero de 2026** y **4 de febrero de 2026** se emiten sendos informes técnicos favorables del Servicio de Topografía y Cartografía y del Servicio de Urbanización e Infraestructura, respectivamente.

16º.- Con fecha **5 de febrero de 2026** se emite informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística proponiendo la aprobación definitiva del Plan de Reforma Interior conforme la última documentación aportada.

17º.- Con fecha **11 de febrero de 2026** la entidad promotora aporta documentación consistente en Ficha urbanística del ámbito, a los efectos de subsanar un error de transcripción en determinadas superficies.

18º.- Con fecha **13 de febrero de 2026** se emite informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística en el que se constata que la Ficha urbanística aportada subsana el error material advertido. Así mismo se comprueba que se ha corregido la incoherencia gráfica menor indicada en el informe técnico del mismo Servicio, de fecha 5 de diciembre de 2024.

Fundamentos jurídicos

Requisitos sustanciales o de fondo:

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

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe de Servicio Jurídico del Pleno
Miguel Ángel Carrasco Crujeira

Código Seguro De Verificación	F2rlpX1iqwtiiKGZEnYqkA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	04/03/2026 14:17:03
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	04/03/2026 13:06:18
	Miguel Angel Carrasco Crujeira	Firmado	04/03/2026 12:33:30
Observaciones		Página	5/20
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/F2rlpX1iqwtiiKGZEnYqkA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





1.- 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 (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.

2.- También resultan de aplicación las normas contenidas en los instrumentos de planeamiento general y restantes instrumentos aprobados para su desarrollo y ejecución que estuvieran 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 Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de enero de 2011 (BOJA nº 170 de 30 de agosto de 2011).

Así, el objeto del PRI 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.

2º.- Régimen urbanístico del suelo:

1.- 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.

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe de Servicio Jurídico del Pleno
Miguel Ángel Carrasco Crujeira

6/20

Código Seguro De Verificación	F2rlpX1iqwtiiKGZEnYqkA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	04/03/2026 14:17:03
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	04/03/2026 13:06:18
	Miguel Angel Carrasco Crujeira	Firmado	04/03/2026 12:33:30
Observaciones		Página	6/20
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/F2rlpX1iqwtiiKGZEnYqkA%3D%3D		
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.

2.- En relación a la forma de ejecución del planeamiento, de conformidad con lo dispuesto en los arts. 99 y 100 de la LISTA y art. 204 y ss. de su Reglamento General, el instrumento prevé que la gestión del ámbito se desarrollará a través de una única unidad de ejecución UE. ATURI-O-R.10 y mediante el sistema de actuación por compensación.

3º.- Contenido sustancial del Plan de Reforma Interior:

En relación al contenido del instrumento, debemos estar a las consideraciones contenidas en los informes técnicos emitidos por este Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística:

1º.-) Informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 5 de diciembre de 2024 que da lugar a la aprobación inicial del Plan de Reforma Interior conforme la documentación técnica presentada con fecha 29 de noviembre de 2024.

2º.-) Informe del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de 4 de febrero de 2026 en el que se analizan los informes sectoriales y municipales emitidos en el procedimiento, costatándose la adecuación del instrumento a las determinaciones exigidas en cada uno de ellos:

7/20

Respecto a la ordenación viaria, se acredita que el PRI, como documento de ordenación urbanística detallada, define de manera adecuada los viales públicos en planta, perfil longitudinal y perfiles transversales. Haciéndose constar que los ajustes de diseño de las intersecciones, recogidos en el informe del Servicio de fecha 20 de febrero del 2025 y planteados a petición del Área de Movilidad —relativos a la morfología de la Intersección en C/ Galeno e Intersección del ámbito de Salyt con las calles Encarnación Fontiveros y la Argentinita—, son ajustes de la ordenación viaria y no alteran las determinaciones del documento que recibió aprobación inicial.

Respecto de los movimientos de tierras, rasantes y cotas de implantación de los viales públicos, se hace constar que han sido definidos geométricamente en el PRI y se dimensionarán técnicamente en el Proyecto de Urbanización, de acuerdo con la normativa geotécnica y estructural vigente, considerando empujes activos y pasivos, posibles sobrecargas, drenaje trasdós y coeficientes de seguridad adecuados frente a deslizamiento, vuelco y hundimiento. Asimismo, se preverá un tratamiento arquitectónico y paisajístico de las caras vistas, mediante acabados o texturas, de forma que se minimice el impacto visual y se mejore la integración en el entorno urbano.

Respecto de las actuaciones en las zonas verdes del ámbito, se comprueba que en cumplimiento de lo requerido en el Convenio suscrito, los propietarios han asumido la ejecución de las obras correspondientes a las de las zonas verdes municipales existentes en la corona norte del ámbito, de manera que se han previsto las actuaciones que garantizan el diseño único e integral de la misma. Se compueban así los recorridos peatonales, apartado 3.7.3. de la Memoria de Ordenación, cuyo trazado definitivo será ajustado en el Proyecto de Urbanización, garantizándose su adaptación a la normativa vigente en materia de accesibilidad.

Formando parte de las obligaciones suscritas en cumplimiento del Convenio, se ha previsto el entramado de rampas y escaleras que conectan a través de las zonas verdes el nuevo ámbito comercial con la trama urbana ya consolidada. Se recoge en el apartado 3.7.3. Recorridos

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe de Servicio Jurídico del Pleno
Miguel Ángel Carrasco Crujeira

Código Seguro De Verificación	F2rlpX1iqwtiiKGZENyqkA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	04/03/2026 14:17:03
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	04/03/2026 13:06:18
	Miguel Angel Carrasco Crujeira	Firmado	04/03/2026 12:33:30
Observaciones		Página	7/20
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/F2rlpX1iqwtiiKGZENyqkA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





peatonales, de la Memoria de Ordenación, señalando que el trazado definitivo será ajustado en el Proyecto de Urbanización.

Así mismo, se hace constar que tal y como se indica en el apartado 3.8. Esquema de Redes y Servicios de la Memoria de Ordenación y aparece representado en el Plano O.26. Esquemas de Infraestructuras. Redes Eléctricas. MT, BT y Alumbrado Público, se ha previsto el alumbrado de las zonas verdes e itinerarios peatonales generados.

- Respecto de las características y trazados de las redes de infraestructuras y servicios técnicos, se constata que en el documento del PRI se aporta la información necesaria para la definición de las Infraestructuras y de Servicio Públicos, con el grado de adecuación requerido por la Normativa Vigente para los instrumentos de Ordenación detallada. Así como el cumplimiento de las condiciones establecidas por las compañías suministradoras de servicios urbanos, durante la tramitación del expediente: EMASA y la compañía E-DISTRIBUCIÓN

- Respecto de los informes sectoriales y requerimientos realizados por las áreas municipales

Se comprueba que se ha dado cumplimiento al condicionado y medidas preventivas y correctoras planteadas en el **Informe Ambiental Estratégico** de 21 de diciembre del 2023, mediante su incorporación a las Ordenanzas Urbanísticas del PRI, formando parte del articulado incluido en el epígrafe 6.6 CAPÍTULO VI. AFECCIONES.

Señalándose que en la tramitación del Proyecto de Urbanización, sometido a autorización ambiental integrada, deberá presentarse Estudio de Calidad del Suelo para su valoración con carácter previo al inicio de las obras de construcción de las edificaciones a las que habilita el Plan de Reforma Interior.

También se ha dado cumplimiento a las consideraciones del **informe de la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural**, en materia de Aguas de fecha 27 de noviembre de 2025. Formando parte de los costes de urbanización a asumir por los promotores del ámbito se ha previsto el desvío del trazado del actual embovedado del Arroyo del Cuarto, al resultar incompatible con la ordenación propuesta. Señalándose que el dimensionado de dicha infraestructura se hará de acuerdo a lo indicado en el epígrafe correspondiente a Dominio Público Hidráulico y sus Zonas de Protección y Prevención de Riesgos por Avenidas e Inundaciones.

- Por otra parte, a los efectos de dar cumplimiento al Informe del **Área de Movilidad del Excmo. Ayuntamiento de Málaga**, emitido con fecha 11 de noviembre de 2025 se constata la inclusión en las Ordenanzas del PRI, artículo 51, 2. e) de la siguiente condición: "El Proyecto de Urbanización del ámbito deberá ser valorado de nuevo por el Área de Movilidad durante su tramitación. La modelización con las distintas alternativas (microsimulación) de los nuevos accesos (sentidos de tráfico, limitación de accesos, semaforización, etc.) deberán ser valoradas durante la tramitación del Proyecto de Urbanización...."

- Por último, en relación a la obligatoria **contribución al Plan Especial de Infraestructuras y Servicios (PEIS-4)**, como consecuencia de las obligaciones asumidas en Convenio Urbanístico, el informe técnico las considera garantizadas e implícitamente consideradas en la valoración de las aperturas viarias presupuestadas, en las que se han valorado el total de obras a ejecutar por los promotores del ámbito.

Como consecuencia de lo expuesto, el informe del Servicio de Urbanización concluye que el Plan de Reforma Interior da respuesta a las consideraciones realizadas durante su tramitación, tanto por el Servicio de Urbanización e Infraestructuras como por los Organismos Sectoriales y distintas Áreas Municipales que han sido consultadas.

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe de Servicio Jurídico del Pleno
Miguel Ángel Carrasco Crujeira

8/20

Código Seguro De Verificación	F2rlpX1iqwtiiKGZENyqkA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	04/03/2026 14:17:03
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	04/03/2026 13:06:18
	Miguel Angel Carrasco Crujeira	Firmado	04/03/2026 12:33:30
Observaciones		Página	8/20
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/F2rlpX1iqwtiiKGZENyqkA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





3º.-) Informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 5 de febrero de 2026 que tiene por objeto dar respuesta a las alegaciones presentadas en el periodo de información pública, constatar la adecuación del instrumento a los informes sectoriales y municipales emitidos en el procedimiento, así como valorar la propuesta del PRI en su conjunto. Con propuesta de aprobación definitiva que es complementada con la subsanación recogida en informe técnico de **13 de febrero de 2026**.

A) El informe examina de forma detallada los argumentos formulados por los alegantes, tomando asimismo en consideración las respuestas aportadas por la entidad promotora, y concluye proponiendo su desestimación sobre la base de las motivaciones que se reproducen a continuación:

2.4 INFORMACIÓN PÚBLICA. ALEGACIONES PRESENTADAS

ALEGACIONES DEL GRUPO MUNICIPAL CON MALAGA Y DEL GRUPO MUNICIPAL IZQUIERDA UNIDA LOS VERDES (14/02/2025)

El 14/02/2025 se registra sendas alegaciones del Grupo Municipal Con Malaga y del Grupo Municipal Izquierda Unida Los Verdes cuyo contenido es idéntico, considerando así que la respuesta debe ser única y válida para las dos.

La alegación contiene los siguientes argumentos enumerados según el mismo criterio en que se divide la misma:

1. Manifiesta su condición de interesada en el expediente amparada en el derecho que ampara la Constitución Española y en la Ley del Procedimiento Administrativo Común.
2. Que la propuesta cuenta con la oposición vecinal, y cuestiona que la modificación carece de motivación suficiente que acredite el interés público de los vecinos, primando únicamente en intereses particulares.
3. No está suficientemente justificada la necesidad de la propuesta de modificar el uso industrial por el uso comercial, ya que existen suficientes zonas comerciales para atender la demanda vecinal existente.
4. La propuesta no responde al interés general sino que lo perjudica, pues afectará al muy abundante pequeño y mediano comercio que existe en la zona.
5. Existe un desequilibrio de usos ya que el PRI dedica casi la totalidad del suelo al uso comercial y no incluye suficientes zonas verdes, deportivas, dotaciones y equipamientos. Demandadas por los vecinos.
6. No se ha tenido en cuenta el riesgo de inundabilidad en la zona debida a la existencia del antiguo arroyo el Cuarto, que se suele inundar cuando acontecen lluvias torrenciales. Existe una importante afección al tráfico y la Movilidad a la Avenida de Valle Inclán, según se deriva de la emisión de los informes de movilidad y de tráfico.
7. Es imprescindible realizar con antelación un Estudio de Movilidad serio y riguroso.

9/20

RESPUESTA

1. Sobre la condición de interesada en el expediente

Esta alegación no plantea ninguna cuestión de fondo relacionada con la modificación urbanística propuesta, por lo que no requiere estimación más allá de dejar constancia de su participación como parte interesada en el procedimiento.

2. Sobre la supuesta falta de motivación de interés público y la oposición vecinal

La modificación objeto del expediente está debidamente motivada y responde al interés general, tal y como se recoge en el convenio suscrito y queda recogido en la memoria justificativa y en los distintos informes técnicos y jurídicos que integran el expediente. El interés público no se mide exclusivamente por el grado de aceptación vecinal inmediata, sino por su alineación con los principios de sostenibilidad urbana, eficiencia en el uso del suelo, mejora del tejido urbano y

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe de Servicio Jurídico del Pleno
Miguel Ángel Carrasco Crujeira

Código Seguro De Verificación	F2rlpX1iqwtiiKGZEnYqkA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	04/03/2026 14:17:03
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	04/03/2026 13:06:18
	Miguel Angel Carrasco Crujeira	Firmado	04/03/2026 12:33:30
Observaciones		Página	9/20
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/F2rlpX1iqwtiiKGZEnYqkA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





adaptación a las necesidades socioeconómicas actuales. Asimismo, la participación ciudadana ha quedado garantizada a través del trámite de información pública y de los informes sectoriales emitidos. Por tanto, esta alegación debe ser desestimada.

3. Sobre la supuesta falta de necesidad del uso comercial

El cambio de uso industrial a comercial se fundamenta en la obsolescencia del uso industrial en el entorno inmediato, así como en la evolución del modelo económico y urbano.

Actualmente, existen indicadores claros de desuso o infrautilización del suelo industrial, lo que justifica su reconversión hacia un uso comercial que se adapta mejor a las dinámicas urbanas actuales, aportando centralidad, tal como se prevé en múltiples figuras de planeamiento en otras ciudades. Además, la planificación vigente contempla la flexibilidad en la actualización de los usos, siempre que se justifique, como ocurre en este caso. Por tanto, la modificación es coherente con el modelo de ciudad y está técnicamente justificada.

4. Sobre el posible perjuicio al pequeño y mediano comercio

La implantación de nuevos usos comerciales no excluye ni impide la coexistencia con el pequeño comercio. De hecho, la dinamización de ciertos ámbitos mediante usos comerciales estructurados, planificados y bien integrados urbanísticamente puede generar sinergias que favorezcan a los negocios existentes. Además, el planeamiento propuesto no promueve un modelo de gran superficie aislada, sino que permite la implantación de tipologías comerciales compatibles con un desarrollo urbano equilibrado. Por tanto, no puede considerarse que la modificación perjudique el interés general, sino que responde a una estrategia de recualificación funcional de un ámbito actualmente degradado o infrautilizado.

5. Sobre el supuesto desequilibrio de usos y la falta de dotaciones

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.

El documento de planeamiento presentado cumple con los estándares urbanísticos de dotación establecidos por la legislación vigente, incluyendo la reserva de espacios para zonas verdes, otra de equipamiento y mejora de los sistemas generales de comunicación. La evaluación urbanística del documento verifica que los porcentajes exigidos en cuanto a la media dotacional en suelo urbano. Siguiendo estos razonamientos, las supuestas carencias preexistentes en el entorno no pueden imputarse al nuevo planeamiento, que incluso contribuye a mejorar la conectividad y articulación del tejido urbano, y aporta nuevas dotaciones anteriormente inexistentes. Por tanto, esta alegación debe ser desestimada

6. Sobre el riesgo de inundabilidad por el arroyo El Cuarto

El expediente incluye la información hidrológica y las afecciones derivadas de la existencia del arroyo, de conformidad con lo establecido en la Ley de Aguas y la normativa sectorial autonómica. El planeamiento ha sido supervisado mediante el preceptivo y vinculante informe por parte del organismo competente en Materia de Aguas. Además, el diseño urbanístico contempla medidas de drenaje urbano sostenible y de recogidas de aguas. Por tanto, no existe riesgo actual no mitigado ni justificación técnica que impida la viabilidad del planeamiento. Al Margen de los condicionantes de trámite legalmente establecidos, el Proyecto de Urbanización deberá acometer todas aquellas mejoras e indicaciones recogidas en los informes sectoriales emitidos derivadas de los justificaciones y estudios técnicos que sobre este asunto contempla el PRI. Por tanto, esta alegación debe ser desestimada

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe de Servicio Jurídico del Pleno
Miguel Ángel Carrasco Crujeira

10/20

Código Seguro De Verificación	F2rlpX1iqwtiiKGZENyqkA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	04/03/2026 14:17:03
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	04/03/2026 13:06:18
	Miguel Angel Carrasco Crujeira	Firmado	04/03/2026 12:33:30
Observaciones	Página 10/20		
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/F2rlpX1iqwtiiKGZENyqkA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





7. Sobre la afección al tráfico y la movilidad

La propuesta ha sido sometida a análisis por parte del Área de Movilidad del Ayuntamiento, que ha emitido informe sobre las condiciones de accesibilidad, permeabilidad y conectividad del ámbito. Las actuaciones previstas incorporan mejoras en la red viaria, recorridos peatonales y accesos, mitigando cualquier posible impacto derivado del incremento de la intensidad de los usos propuestos. Se prevé además la incorporación de medidas compensatorias en fases posteriores, por lo que no se prevé un impacto significativo ni desproporcionado en la movilidad del entorno actual. Por tanto, esta alegación debe ser desestimada.

8. Sobre la necesidad de un estudio de movilidad más riguroso

El documento de planeamiento ya ha sido acompañado por los estudios de movilidad requeridos legalmente conforme a lo dispuesto en el artículo 62 de la Ley 7/2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y su Reglamento, donde se expresa que el contenido de la documentación contendrá los Anexos, que incluirán cualesquiera otros documentos que vengan expresamente exigido por la legislación sectorial aplicable. Por tanto, no procede estimar esta alegación, al no existir fundamento normativo que exija un estudio más allá del ya incorporado.

CONCLUSION

A la vista de lo expuesto, se propone **desestimar la alegación** presentada por el Grupo Municipal Con Málaga, por no quedar acreditadas las infracciones legales que se denuncian ni los perjuicios al interés general que se invocan. La modificación propuesta cumple con el marco legal vigente, está debidamente motivada y se ha tramitado con todas las garantías procedimentales exigidas.

B) En relación a la valoración técnica de la propuesta que se somete a aprobación definitiva, el informe municipal acredita su oportunidad y adecuación a la ordenación urbanística, constatándose que la documentación es sustancialmente igual a la aprobada inicialmente, conteniendo meras adecuaciones a las observaciones planteadas en los informes sectoriales y municipales que constan en el procedimiento:

11/20

"2.7 VALORACION DE LOS CAMBIOS RESPECTO A LA PROPUESTA APROBADA INICIALMENTE"

En el ámbito del PRI:

La propuesta de ordenación cuyas determinaciones se recogen en el documento presentado el 14/01/2026, es sustancialmente la misma que la aprobada inicialmente, a excepción de pequeños ajustes requeridos por los informes emitidos, tantos sectoriales como de otras áreas del propio ayuntamiento. En base a ello se ha incrementado la superficie de zonas verdes de 7.364,51 m2 a 7.667,29 m2, principalmente por reducción de superficie de viario.

En el ámbito de reurbanización externa previsto en el PRI:

En este ámbito de reurbanización externa al PRI, que debe acometer el promotor, se han tenido en cuenta las sugerencias del área de Movilidad y de este Departamento, y que se corresponde con dos acciones concretas:

- Se ha modificado levemente el trazado del nuevo viario de conexión entre calle Galeno y avenida de Valle Inclán, eliminándose tanto la rotonda de conexión con calle Galeno como modificando el trazado antes rectilíneo del eje del nuevo viario, ahora con un leve trazado curvo para adaptarse mejor a la topografía existente al este del sector, cuestiones ambas que se consideran responden al criterio municipal demandado.
- Se ha redefinido el trazado de los itinerarios peatonales sobre el talud, tanto en suelo de titularidad municipal como privada, con el fin de mejorar las condiciones de accesibilidad en aquellas zonas donde se actúa sobre una pendiente muy acusada.

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe de Servicio Jurídico del Pleno
Miguel Ángel Carrasco Crujeira

Código Seguro De Verificación	F2rlpX1iqwtiiKGZEnYqkA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	04/03/2026 14:17:03
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	04/03/2026 13:06:18
	Miguel Angel Carrasco Crujeira	Firmado	04/03/2026 12:33:30
Observaciones		Página	11/20
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/F2rlpX1iqwtiiKGZEnYqkA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





2.8 VALORACION DE LA PROPUESTA DEL PRI EN SU CONJUNTO

Valoración general

Tras la aprobación del convenio y del Avance, y concluido el trámite ambiental con la emisión del IAE, y la aprobación inicial del PRI, se propone ahora la aprobación definitiva el documento que da respuesta al resultado de la información pública e informes sectoriales. El PRI 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.

Su fin es la implantación de una Gran Superficie Comercial Minorista (GSM) y promover a la par 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 m² de superficie, que se ha denominado ATURI-O-R.10, y que cumple con lo preceptuado en el art. 29 de la LISTA.

El ámbito delimitado por el PRI se complementa con un ámbito exterior circundante, en el que se prevén actuaciones adicionales de mejora de la urbanización, necesarias para garantizar la correcta integración del ámbito en su entorno más cercano. Estas actuaciones suponen, además, una mejora dotacional del conjunto, orientada a facilitar la adecuada implantación de los nuevos usos propuestos en el tejido urbano próximo en el que se inserta. Dichas actuaciones se centran principalmente en la mejora del viario rodado y peatonal, la adecuación de las zonas verdes municipales en el talud existente e incluyendo intervenciones destinadas a optimizar la accesibilidad tanto peatonal como rodada. Su delimitación y determinaciones concretas quedan definidas en el propio documento del PRI.

12/20

En conjunto, estas medidas permiten justificar la regeneración de la ciudad existente, en los términos previstos en el artículo 29.3 de la LISTA. De otra parte, el PRI detalla gráfica y normativamente aspectos importantes como la dotación de arbolado en el ámbito de actuación, cumpliendo el cometido de justificar la sostenibilidad ambiental y reducción de isla de calor (art. 80.1.d del Reglamento), cuestión que debe garantizarse y detallarse en el Proyecto de Urbanización y su ejecución, procurando que éste, en virtud de sus competencias (art. 191.1 del RGLISTA) ajustes y mejoras siguiendo las propuestas definidas esquemáticamente en este PRI.

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

- Superficie 52.391,10 m²
- Uso global Comercial
- Uso pormenorizado Gran Superficie Minorista (GSM) art. 12.15.1 del PGOU
- Edificabilidad 21.730,00 m²t
- 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 m²
- Sup. de dominio p. hidráulico.. 882,58 m²
- Cesiones Sup. parcela Porcentaje en art. 21 normas
 - Sistema local viario 5.836,28 m² (11,14 %)
 - Sistema local espacios libres 7.667,29 m² (14,63%)
 - Sistema local de equipamiento 813,38 m² (1,55%)
 - Centro de transformación 13,70 m²
 - **Total cesiones** 14.316,95 m² (27,33%)

Se justifican en el PRI las obligaciones urbanísticas que asume el promotor derivado del art.30 de la LISTA y las asumidas y detalladas en el Convenio. 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

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe de Servicio Jurídico del Pleno
Miguel Ángel Carrasco Crujeira

Código Seguro De Verificación	F2rlpX1iqwtiiKGZEnYqkA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	04/03/2026 14:17:03
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	04/03/2026 13:06:18
	Miguel Angel Carrasco Crujeira	Firmado	04/03/2026 12:33:30
Observaciones		Página	12/20
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/F2rlpX1iqwtiiKGZEnYqkA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





ordenación detallada del suelo con delimitación de 4 parcelas, con las siguientes determinaciones:

USO	Parcela	Superficie (M²)	
Edificabilidad (m²)			
GSCM (OPERADOR 1)	1	22.807,38 m²	9.898 m²
GSCM (OPERADOR 2)	2		2.833 m²
GSCM (OPERADOR 3)		11.173,11 m²	5.806 m²
GSCM -RESTAURANTES			1.020 m²
GSM -CESIÓN (10% uuaa)	3	3.197,38 m²	2.173 m²
DOTACIONAL	4	813,38 m²	1.626 m² (*)
TOTALES		37.991,25 m² (**)	21.730 m²

(*) No computa a efecto de edificabilidad

(**) la suma de las parcelas lucrativas es 37.177,87 m², y con el equipamiento 37.991,25 m² (página 101/222 de la memoria)

Estándares urbanísticos

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 el ámbito delimitado por el PRI no se genera nueva población ni incremento de edificabilidad superior al 10%.

13/20

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

La memoria del PRI justifica que las cesiones previstas cumplen también con el nivel dotacional de la zona de suelo urbano delimitada por el PGOU.

Viales y aparcamientos

Cumpliendo con el art. 12.15.4 del PGOU (21.730/25 plazas /m²= 869 plazas) se han previsto un total de 974 plazas de aparcamiento (en los anexos al convenio se indicaban 918 plazas) con el siguiente desglose: 260 plazas en total en superficie en las parcelas privativas, 8 plazas en viario público interior del parque comercial, 87 plazas aparcamiento en superficie en viario público del PRI, y 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. En el conjunto de la operación se contemplan 1.032 plazas de aparcamiento. La previsión de plazas accesibles se han grafiado en el plano o.07.

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 queda convenientemente regulado en el art. 48 de las ordenanzas.

1. CONCLUSIONES

1ª. El documento del PRI presentado con fecha 14/01/2026, cumple con los requisitos de contenido y documentación exigidos por el artículo 62 de la Ley LISTA y el artículo 85 del Reglamento General (RGLISTA).

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe de Servicio Jurídico del Pleno
Miguel Ángel Carrasco Crujeira

Código Seguro De Verificación	F2rlpX1iqwtiiKGZEnYqkA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	04/03/2026 14:17:03
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	04/03/2026 13:06:18
	Miguel Angel Carrasco Crujeira	Firmado	04/03/2026 12:33:30
Observaciones		Página	13/20
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/F2rlpX1iqwtiiKGZEnYqkA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





- 2ª. El contenido del PRI resulta conforme con los compromisos asumidos en el Convenio Urbanístico aprobado por el Pleno Municipal en sesión extraordinaria de fecha 28/04/2022, no apreciándose contradicciones ni omisiones respecto a lo pactado.
- 3ª. A la vista de los nuevos informes emitidos en sentido favorable por el Servicio de Urbanización e Infraestructuras y por la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía, así como del contenido del presente informe, se considera que la documentación presentada resulta adecuada y conforme con las determinaciones de ordenación aprobadas inicialmente, incorporando únicamente pequeños ajustes debido a los condicionantes establecidos en los informes sectoriales y las mejoras derivadas de los informes técnicos emitidos por este Departamento y por otras áreas de este Ayuntamiento.

2. PROPUESTA

A la vista del contenido de informe se estima que procedería la Aprobación definitiva del "Plan de Reforma Interior del ATU-RI-O-R.10 "SALYT", conforme al conjunto de la documentación aportada el 14/01/2026."

4º.- En relación con las alegaciones formuladas durante el período de información pública, estas han sido analizadas en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística, de fecha **5 de febrero de 2026**, al que nos remitimos a efectos de motivación de la presente propuesta de resolución, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 88.6 de la Ley 39/2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

No obstante, procede reiterar y profundizar en el interés público de la actuación proyectada, que, tal y como se ha puesto de manifiesto en los distintos informes técnicos obrantes en el expediente, se orienta a la regeneración de la ciudad existente, que constituye una manifestación del "ius variandi", inherente a la potestad de planeamiento urbanístico. Pero, no se circunscribe únicamente a dicha finalidad, sino que se vincula igualmente a otros aspectos de interés general valorados expresamente por el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía en el Acuerdo de 27 de septiembre de 2022, por el que se toma 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 en la ciudad de Málaga, promovido por Edifissa Parque Comercial Salyt, S.L.

En dicho Acuerdo se destaca expresamente que: "El proyecto asignado va a suponer una inversión para nuestra Comunidad Autónoma de 35 millones de euros y contribuye notablemente al logro de los objetivos básicos de la Comunidad Autónoma establecidos en el artículo 10 de su Estatuto de Autonomía y, concretamente, a los referidos a la consecución de empleo estable y de calidad, al aprovechamiento y la potenciación de los recursos naturales y económicos de Andalucía bajo el principio de sostenibilidad, el impulso del conocimiento y del capital humano, la mejora de la calidad de vida de los andaluces y andaluzas, mediante la protección de la naturaleza y del medio ambiente, la creación de las condiciones indispensables para hacer posible el retorno de los andaluces en el exterior que lo deseen y para que contribuyan con su trabajo al bienestar colectivo del pueblo andaluz, la realización de un eficaz sistema de comunicaciones que potencie los intercambios humanos, culturales y económicos, en especial mediante un sistema de vías de alta capacidad y a través de una red ferroviaria de alta velocidad, así como la integración social, económica, laboral y cultural de los inmigrantes en Andalucía."

Frente a lo expuesto, y considerando el informe técnico de 5 de febrero de 2026, debemos concluir que los argumentos esgrimidos por los alegantes, o carecen de base fáctica (oposición vecinal que no consta acreditada en las fases del procedimiento) o carecen de base jurídica (falta de interés público o desequilibrio de usos que no se compadece con los informes obrantes en el expediente). Ni unos ni otros persiguen el cumplimiento de la legalidad puesto que no existe incumplimiento alguno; sino que pretenden la modificación de una ordenación urbanística que

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe de Servicio Jurídico del Pleno
Miguel Ángel Carrasco Crujeira

14/20

Código Seguro De Verificación	F2rlpX1iqwtiiKGZENyqkA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	04/03/2026 14:17:03
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	04/03/2026 13:06:18
	Miguel Angel Carrasco Crujeira	Firmado	04/03/2026 12:33:30
Observaciones		Página	14/20
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/F2rlpX1iqwtiiKGZENyqkA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





se plantea de conformidad con el ordenamiento jurídico y en servicio de los intereses generales que representa esta Administración como consecuencia de su legitimación democrática.

Requisitos materiales o formales:

1º.- En relación al procedimiento:

1.- 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 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:

15/20

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.

2.- En cuanto a la iniciativa para proponer la ordenación de las actuaciones de transformación urbanística y las edificatorias, 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 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, podrán impulsar la aprobación de los mismos. En este sentido, la mercantil EDIFISSA ha instado la tramitación del presente instrumento en su condición de titular de un derecho de opción de compra en virtud de contrato privado sobre los terrenos objeto de este expediente, entonces propiedad de la mercantil Salyt. Además, en el Convenio Urbanístico suscrito en su día se obligó por subrogación, ante esta Administración, en los compromisos asumidos por Salyt.

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe de Servicio Jurídico del Pleno
Miguel Ángel Carrasco Crujeira

Código Seguro De Verificación	F2rlpX1iqwtiiKGZEnYqkA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	04/03/2026 14:17:03
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	04/03/2026 13:06:18
	Miguel Angel Carrasco Crujeira	Firmado	04/03/2026 12:33:30
Observaciones		Página	15/20
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/F2rlpX1iqwtiiKGZEnYqkA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





De esta forma, el PRI se ha promovido por Edifissa Parque Comercial Salyt, S.L., representada por D. Pedro Luis Reguero Becerra, que acreditó su representación en el expediente de referencia PL 43/20, relativo a la tramitación del Convenio Urbanístico ya indicado. Por lo tanto, se dan los requisitos exigidos por los artículos 4 y 5 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas para actuar como interesado y como representante en el procedimiento, respectivamente.

3.- Por otra parte, como se indicó en el acuerdo de aprobación del Avance del PRI, el 21 de octubre de 2022 y en el acuerdo de aprobación inicial de fecha **20 de diciembre de 2024**, 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.

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”

Dado que no consta que la iniciativa haya sido objeto de declaración de interés estratégico siguiendo el 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, no procede la aplicación de 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 se ha estimado procedente acordar la misma.

En cualquier caso, como se ha hecho constar en el Acuerdo de aprobación inicial, 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 ha colaborado con la citada Unidad Aceleradora a fin de coordinar el impulso del presente expediente en el ámbito municipal, con el impulso de los trámites que deben realizarse por la Administración autonómica en las materias de su competencia.

4.- Sentado lo anterior, el trámite procedimental que se ha seguido 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 y lo dispuesto en la normativa sectorial:

- Así de conformidad con lo dispuesto el art. 40.3 b) de la Ley 7/2007 de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, el instrumento ha sido sometido al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada, habiéndose emitido Informe Ambiental Estratégico, en el que se hace constar que el presente instrumento no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre que se de cumplimiento al condicionado y a las medidas preventivas y correctoras propuestas en el documento ambiental estratégico. (BOJA 29-12-23)

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe de Servicio Jurídico del Pleno
Miguel Ángel Carrasco Crujeira

16/20

Código Seguro De Verificación	F2rlpX1iqwtiiKGZENyqKA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	04/03/2026 14:17:03
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	04/03/2026 13:06:18
	Miguel Angel Carrasco Crujeira	Firmado	04/03/2026 12:33:30
Observaciones	Página 16/20		
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/F2rlpX1iqwtiiKGZENyqKA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





- Así mismo, de conformidad con la legislación en materia de Salud, en el ámbito Estatal, art. 35 de la Ley 33/2011, de 4 de octubre, General de Salud Pública; y en el ámbito Autonómico, Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía (art. 56 1 b) 1º y 4º y art. 56. 3 b) se ha emitido por la Consejería competente (art. 56. 3 b) pronunciamiento 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, sobre no sometimiento al citado trámite (EIS).

- Tras el acuerdo de aprobación del Avance y exposición pública preceptiva conforme art. 77 de la LISTA y 100 y 101 del RG LISTA, se procedió a la aprobación inicial del PRI, con sometimiento a información pública por plazo de 20 días de acuerdo con las reglas contenidas en el art. 78 de la LISTA y 104 del Reglamento General, 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.

También de conformidad con lo dispuesto en los arts. 75. 2 b) y 78.4 de la LISTA, con el desarrollo del art. 105 y ss. del Reglamento, se han recabado los informes sectoriales preceptivos así como el informe de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo que constan en los Antecedentes de Hecho (Apartado 12º). Los citados dictámenes se han pronunciado de forma favorable al presente instrumento, habiéndose constatado el cumplimiento de las simples observaciones contenidas en los mismos, tal y como se acredita en los informes técnicos del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de fecha **4 de febrero de 2026** y el del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de **5 de febrero de 2026**.

También se han recabado los informes municipales y de las entidades gestoras de intereses públicos afectados de acuerdo con lo dispuesto en el art. 78.5 LISTA (Antecedentes de Hecho. Apartado 10º), cuyas determinaciones y exigencias han sido incorporados al instrumento que se somete a aprobación definitiva tal y como se expone en los informes técnicos antes mencionados, de **4 y 5 de febrero 2026**.

17/20

Concluidas las actuaciones, así como no apreciándose la existencia de deficiencia procedimental alguna, procede la aprobación definitiva del proyecto en los términos del art. 79 de la LISTA y 109.1 a) del Reglamento General de la LISTA. Señalándose que de conformidad con el art. 78.2 de la LISTA y art. 103.2 RG LISTA, la publicación y entrada en vigor del presente instrumento determina la extinción de la suspensión de aprobaciones, autorizaciones y licencias en el ámbito, acordada por la Junta de Gobierno Local de 20 de diciembre de 2024 (BOP 23-1-2025).

2º.- En relación al contenido documental de la Innovación

Queda acreditado en el informe técnico del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de **4 de febrero de 2026**, así como en el informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de **5 de febrero de 2026** (Apartado 2.7 Valoración de los cambios respecto a la propuesta aprobada inicialmente) que la documentación que se somete a aprobación definitiva es sustancialmente idéntica a la aprobada inicialmente, incorporando únicamente pequeños ajustes debido a los condicionantes establecidos en los informes sectoriales y las mejoras derivadas de los informes técnicos emitidos por este Departamento y por otras áreas de este Ayuntamiento. Considerándose adecuada en función de su alcance y determinaciones de acuerdo con lo dispuesto en el art. 62 de la LISTA, y en art. 85 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre que aprueba su Reglamento.

3º.- Órgano competente para la aprobación definitiva:

La competencia para la aprobación definitiva del presente instrumento de ordenación corresponde a esta Administración Municipal, tal y como se indica en el artículo 75.1 de la LISTA,

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe de Servicio Jurídico del Pleno
Miguel Ángel Carrasco Crujeira

Código Seguro De Verificación	F2rlpX1iqwtiiKGZEnYqKA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	04/03/2026 14:17:03
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	04/03/2026 13:06:18
	Miguel Angel Carrasco Crujeira	Firmado	04/03/2026 12:33:30
Observaciones		Página	17/20
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/F2rlpX1iqwtiiKGZEnYqKA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





siendo el órgano legitimado para ello el Pleno del Excmo. Ayuntamiento, en virtud de lo establecido en el artículo 123.1.i) de la Ley 7/1985 de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, requiriéndose al efecto una mayoría simple según lo indicado en el apartado 2 del citado artículo 123.

Con carácter previo a la remisión del expediente a la Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad, la Secretaría General del Pleno deberá emitir informe preceptivo, de conformidad con lo previsto en los artículos 57 y 58 del Reglamento Orgánico del Pleno del Ayuntamiento de Málaga, puesto en relación con el artículo 3.3 del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de la Administración Local con habilitación del carácter nacional.

CONCLUSIONES Y PROPUESTAS:

A la vista de lo que antecede en cuanto a los aspectos técnicos y jurídicos estudiados, este Departamento considera que el presente expediente se encuentra concluso y listo para ser incluido en la próxima sesión que celebre la Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad a fin de que ésta, en función de las competencias que tiene asignadas, eleve propuesta al Excmo. Ayuntamiento-Pleno para la adopción de los siguientes

ACUERDOS:

PRIMERO.- Desestimar las alegaciones presentadas por Antonia Morillas González en representación de Izquierda Unida Los Verdes Convocatoria por Andalucía y Grupo Municipal Con Málaga; ello en virtud de la motivación contenida en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 5 de febrero de 2026 y en el presente informe propuesta.

18/20

SEGUNDO.- Aprobar definitivamente 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 14 de enero de 2026 y Ficha urbanística de 11 de febrero de 2026. Todo ello en los términos expuestos en el informe técnico del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de **4 de febrero de 2026** y del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de **5 de febrero de 2026** y **13 de febrero de 2026**. De conformidad con arts. 75.1 y 78 y ss. de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y arts. 102 y ss del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA.

TERCERO.- Depositar el instrumento aprobado definitivamente en el Archivo de documentación ubicado en el «Archivo de expedientes de planeamiento» donde se contienen los documentos técnicos del referido instrumento urbanístico, así como los actos, resoluciones y acuerdos producidos en relación con el mismo que deban formar parte de la Unidad Registral de «Instrumentos de Planeamiento y de Bienes y Espacios Catalogados», ubicados ambos en las dependencias del Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Planeamiento y Gestión de esta Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura. Procediéndose a la publicación del presente acuerdo y del instrumento de ordenación urbanística completo en la sede electrónica del Excmo. Ayuntamiento de Málaga de conformidad con el art. 82.2 de LISTA.

CUARTO.- Remitir el documento completo, junto con certificado del acuerdo de aprobación definitiva a la Delegación Territorial en Málaga de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, a fin de que se proceda a su depósito en el Registro correspondiente, según se recoge en el artículo 82 de la LISTA y art. 19 del Decreto 2/2004, de 7 de enero.

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe de Servicio Jurídico del Pleno
Miguel Ángel Carrasco Crujeira

Código Seguro De Verificación	F2rlpX1iqwtiiKGZENyqkA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	04/03/2026 14:17:03
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	04/03/2026 13:06:18
	Miguel Angel Carrasco Crujeira	Firmado	04/03/2026 12:33:30
Observaciones		Página	18/20
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/F2rlpX1iqwtiiKGZENyqkA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





QUINTO.- Una vez cumplimentado lo anterior, con emisión de la correspondiente Certificación registral en los términos recogidos en los artículos 20 y 22 del Decreto 2/2004 de 7 de enero **publicar** el referido acuerdo de aprobación definitiva, y en su caso, sus ordenanzas o normativa específica, en el Boletín Oficial de la Provincia, según se señala en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril Reguladora de las Bases del Régimen Local al que remite el 83 de la LISTA, con la indicación de haberse procedido previamente al depósito y remisión, respectivamente, en el citado Registro.

SEXTO- La gestión del ámbito se llevará a cabo por el sistema de actuación por compensación, habiéndose delimitado una única unidad de ejecución; **significándose 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.

SÉPTIMO.- Significar al promotor, que el **Proyecto de Urbanización** que se presente para su aprobación deberá **dar cumplimiento a las indicaciones contenidas en el informe técnico del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de 4 de febrero de 2026** y deberá ser informado por el Área de Movilidad durante su tramitación.

Así mismo, en el procedimiento de **autorización ambiental integrada** deberá presentarse Estudio de Calidad del Suelo que deberá ser informado por la Delegación Territorial de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente con carácter previo al inicio de las obras de construcción de las edificaciones a las que habilita el Plan de Reforma Interior; todo ello en los términos expuestos en el informe del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de **4 de febrero de 2026** e Informe Ambiental Estratégico de **21 de diciembre del 2023**

19/20

OCTAVO.- 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. Todo ello de conformidad con el art. 98.4 c) LISTA y 200.4 c) RG LISTA.

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

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe de Servicio Jurídico del Pleno
Miguel Ángel Carrasco Crujeira

Código Seguro De Verificación	F2rlpX1iqwtiiKGZEnYqkA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	04/03/2026 14:17:03
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	04/03/2026 13:06:18
	Miguel Angel Carrasco Crujeira	Firmado	04/03/2026 12:33:30
Observaciones	Página 19/20		
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/F2rlpX1iqwtiiKGZEnYqkA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





de la concesión de esta última, nota simple registral en la que se constate que se ha realizado la nota marginal a la que se refieren los preceptos legales anteriormente mencionados.

NOVENO.- 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.**

DÉCIMO.- Significar que la publicación y entrada en vigor del instrumento de ordenación urbanística determinará la extinción de la suspensión de de aprobaciones, autorizaciones y licencias en el ámbito del Sector de Reforma Interior de la ATU-RI-R.10 "Salyt".

UNDÉCIMO.- 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)
- Al Grupo Municipal Con Málaga.
- A IU-Los Verdes.
- A la Junta Municipal de Distrito Nº 4. Bailen-Miraflores."

VOTACIÓN

En el momento de la votación, se encontraba ausente del Salón de Plenos la Sra. Martín Ortiz (Grupo Municipal Socialista). El resultado de la votación fue el siguiente:

20/20

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, por **17 votos a favor** del Grupo Municipal Popular, **11 votos en contra** (9 del Grupo Municipal Socialista y 2 del Grupo Municipal Con Málaga) y **2 abstenciones** del Grupo Municipal Vox, dio su **aprobación** a la Propuesta cuyo texto ha sido transcrito y, consecuentemente, adoptó los acuerdos formulados en la misma.

Del presente acuerdo se dará cuenta en la próxima sesión que celebre la Comisión de Urbanismo, Movilidad y Seguridad."

Y para que conste y surta sus efectos a petición de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, haciendo notar, de conformidad con lo establecido en el art. 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, que el Acta de la mencionada sesión plenaria no ha sido aún aprobada, y que, por ello, la presente certificación se extiende a reserva de los términos que resulten de su aprobación, expido la presente certificación de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde, en Málaga, a la fecha de la firma electrónica.

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

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe de Servicio Jurídico del Pleno
Miguel Ángel Carrasco Crujera

Código Seguro De Verificación	F2rlpX1iqwtiiKGZEnYqKA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	04/03/2026 14:17:03
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	04/03/2026 13:06:18
	Miguel Angel Carrasco Crujera	Firmado	04/03/2026 12:33:30
Observaciones		Página	20/20
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/F2rlpX1iqwtiiKGZEnYqKA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

