



Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio de Urbanización e Infraestructuras

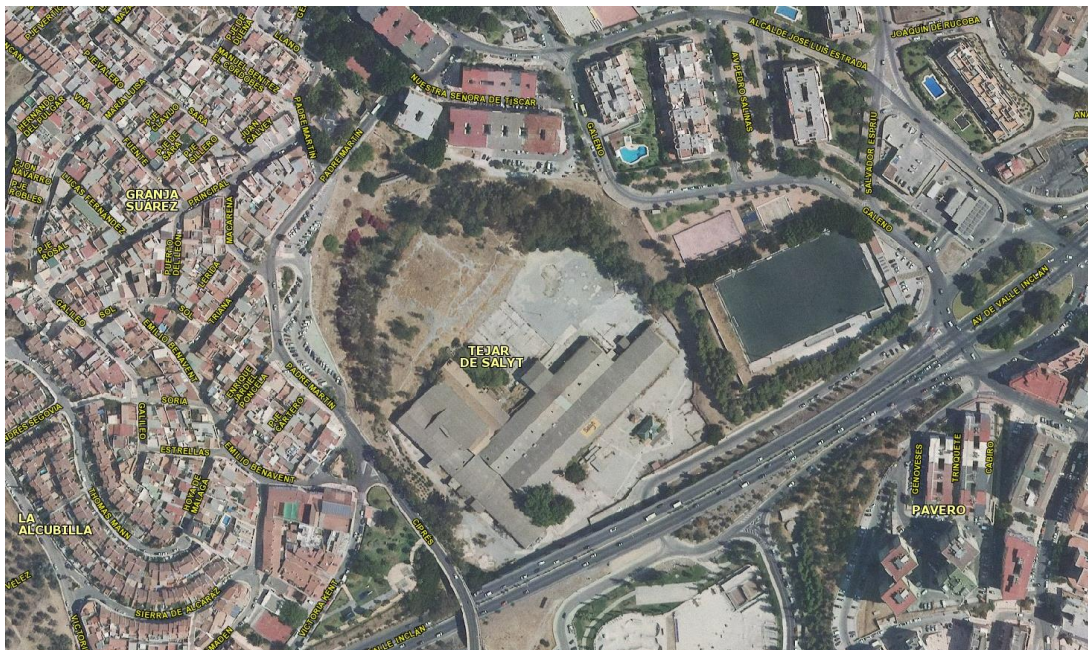
ESPACIO PARA EL SELLO DE REGISTRO:

Ref.: PL2022-38 PRI ATU-RI-O-R.10 SALYT Inf.Urb. (AMS)

Expediente: Plan de Reforma Interior PL 38/22
Promotor: EDIFISSA PARQUE COMERCIAL SALYT, S.L.
Situación: Avenida Valle Inclán (antiguo Tejar SALYT).
Junta de Distrito: Nº 4 Bailén-Miraflores.
Asunto: Informe técnico.

ANTECEDENTES

Con fecha 3 de noviembre de 2022 se solicitó informe por el Servicio de Planificación Territorial y Urbanística en relación al documento de **AVANCE DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ATU-RI-O-R.10 "SALYT" EN MÁLAGA**. El ámbito corresponde al antiguo Tejar de SALYT, ubicado entre las barriadas de Granja de Suárez y Carlinda, y la Avda. de Valle-Inclán, en el Distrito nº 4 Bailén-Miraflores.



Este ámbito fue objeto de Convenio Urbanístico de Planeamiento firmado el 12 de mayo de 2022, que fue aprobado previamente por el Pleno Municipal en sesión extraordinaria el 28 de abril de 2022.

Código Seguro De Verificación	DTseM+jrlqqnR3D4qyZCUG==	Estado		Fecha y hora	
Firmado Por	Silvana Maria Molina Rico Antonio Moreno Sánchez	Firmado		13/03/2023 12:42:16	
Observaciones		Firmado		13/03/2023 12:41:14	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/DTseM+jrlqqnR3D4qyZCUG==		Página	1/4	





Igualmente, el ámbito es objeto de la Propuesta de Delimitación de la Actuación de Transformación Urbanística, con arreglo a lo previsto en el art. 25 de la LISTA, que se tramita en esta GMU con expediente PL 1/22.

La actuación que se propone es de transformación urbanística ya que tiene por objeto, renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, varias parcelas aptas para la edificación o uso independiente, y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.

INFORME

En atención a la solicitud del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística, se realiza un estudio de la documentación del Avance del PRI presentada por el promotor, verificando el contenido y definición de la misma en lo relativo a la Red Viaria y Movilidad, Drenaje y Afecciones Hidráulicas, así como a las Infraestructuras de Servicios Urbanos Básicos. Se evalúa el cumplimiento de la normativa urbanística en materia de infraestructuras, y específicamente el cumplimiento de las determinaciones que establece el Convenio Urbanístico de Planeamiento, la ATU y la Ficha Urbanística correspondiente. En este sentido, se informa lo siguiente:

La documentación que se presenta y para la que solicita informe consta de los siguientes documentos:

- Avance del PRI "ATU-RI-O-R.10 "Salyt"
- Ficha Urbanística del PGOU
- Inecesariedad de Tramitación de la Propuesta de Delimitación de Actuación de Transformación Urbanística

RED VIARIA Y MOVILIDAD

En la documentación del Avance del PRI se plantean las infraestructuras viarias que asumirá el promotor de la actuación de transformación urbana, que deben permitir la necesaria movilidad que requerirán los nuevos usos previstos.

El Avance del PRI, en su documentación gráfica, delimita por un lado el Ámbito de la Actuación, que es la parcela del antiguo Tejar Salyt, y por otro la zona de Actuaciones Externas de Urbanización, que abarca el área perimetral exterior a la parcela, en la cual es necesario actuar para dotar al ámbito de las infraestructuras de accesos y servicios urbanos que precisa, así como mejorar la situación actual de las infraestructuras del entorno que se ven afectadas por la implantación de los nuevos usos.

El esquema viario planteado se basa en un Estudio de Movilidad que, en cumplimiento de lo acordado en el Convenio Urbanístico de Planeamiento firmado el 12 de mayo de 2022, fue aportado por los promotores para su incorporación a la documentación del PRI el 15 de junio de 2022. Dicho Estudio de Movilidad fue remitido el 15 de diciembre de 2022 por este Servicio de Urbanización e Infraestructuras al Área de Movilidad, para someterlo a su informe.

Respecto a la documentación del Avance del PRI sobre Red Viaria y Movilidad, cabe mencionar:



Código Seguro De Verificación	DTseM+jrlqqnR3D4qyZCUG==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Silvana María Molina Rico	Firmado	13/03/2023 12:42:16
	Antonio Moreno Sánchez	Firmado	13/03/2023 12:41:14
Observaciones		Página	2/4
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/DTseM+jrlqqnR3D4qyZCUG==		





Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio de Urbanización e Infraestructuras

- Se echa en falta un plano de planta de Urbanización que centre su atención sobre la definición de la infraestructura viaria a implantar y sus conexiones con el entorno, así como el tratamiento de pavimentación y ajardinado de las áreas cuya urbanización debe asumir el promotor.
- El documento técnico presenta cierta indefinición cartográfica en algunas zonas, en particular en las conexiones del viario propuesto con el existente. El nivel de definición debe ser el necesario para que quede patente la integración de la actuación en la trama urbana del entorno.
- El Estudio de Movilidad se centra exclusivamente en el tráfico rodado, siendo en realidad un **Estudio de Tráfico** de la red viaria propuesta. No cumple los requisitos del Plan de Movilidad que debe incluir el PRI conforme a las estipulaciones incluidas en el texto del mencionado Convenio Urbanístico, que incluyen una serie de obligaciones relacionadas con la Movilidad del entorno, que deben ser asumidas por los promotores del ámbito y que se transcriben a continuación:

“Estipulación Tercera: Compromisos que asumen los propietarios o los que traigan causa.

...

- *Presentar, junto con la documentación correspondiente al Plan de Reforma Interior, un **Plan de Movilidad** del nuevo ámbito que se consensuará con el Departamento de Planeamiento y Gestión de esta Gerencia y con el Área de Movilidad del Ayuntamiento, en el que se incluirá como mínimo:*

- *Plan de Movilidad para los trabajadores del Centro Comercial.*
- *Medidas de fomento de acceso al ámbito en transporte público.*
- *Medidas de fomento de los medios de movilidad no motorizados (potenciando políticas de intermodalidad) y de vehículos no contaminantes.*
- *Incorporación de las nuevas tecnologías para gestión de la movilidad interna del ámbito y accesos al mismo.*
- *Medidas que alivien la situación del tráfico de las vías circundantes y que garanticen que la actividad comercial minorista no suponga una sobrecarga sobre dichas vías.*
- *Medidas que resuelvan los tránsitos para la circulación de peatones, bicicletas y el transporte público*

Todas estas medidas (así como aquellas que se deriven de las conclusiones del Plan de Movilidad), tendrán previsión económica estimativa en la Modificación del PGOU y previsión económica concreta en el Plan de Reforma Interior y en el Proyecto de Urbanización que lo desarrolle, comprometiéndose los promotores del área a la ejecución, a su costa, de las determinaciones del Plan de Movilidad. “

- En cuanto a itinerarios peatonales, el plano o04 **ORDENACIÓN DETALLADA - AFECCIONES A LA ORDENACIÓN** del Avance del PRI sólo marca los interiores al ámbito del PRI pero no la



Código Seguro De Verificación	DTseM+jrlqqnR3D4qyZCUG==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Silvana María Molina Rico Antonio Moreno Sánchez	Firmado	13/03/2023 12:42:16
Observaciones		Firmado	13/03/2023 12:41:14
Url De Verificación	Página		3/4
	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/DTseM+jrlqqnR3D4qyZCUG==		





conexión de estos con el entorno a través de la zona de Actuaciones Externas de Urbanización. Esta conexión con el entorno debe materializarse mediante itinerarios peatonales accesibles conforme a la normativa vigente, posibilitando la permeabilidad peatonal a través de toda la zona de actuación.

AFECCIONES HIDRÁULICAS

En cuanto a afecciones hidráulicas, el plano 004 *ORDENACIÓN DETALLADA - AFECCIONES A LA ORDENACIÓN* del Avance del PRI grafía el tramo de embovedado del Arroyo del Cuarto que actualmente tiene uso de colector de aguas mixtas, y que es preciso desviar bajo el futuro viario, liberando así la superficie a ocupar por la edificación en la Parcela 1.

Aunque el Arroyo del Cuarto fue desviado mediante trasvase al Arroyo de Los Ángeles, al sur de las barriadas de San Alberto y La Corta, posibilitando el uso del embovedado del antiguo cauce como colector de aguas mixtas, se estará a lo que establezca la Junta de Andalucía al respecto durante la tramitación del PRI.

INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

El documento de Avance del PRI incluye planos de planta con los esquemas básicos de las redes existentes de abastecimiento, saneamiento, electricidad (se entiende que es media tensión) y gas, así como esquemas de la extensión de las mismas para dar servicio a la nueva demanda planteada. Básicamente se limita a trazar unas nuevas líneas de extensión de las redes a través de los viales principales que se plantean.

La documentación final del PRI deberá incluir esquemas de planta más completos y detallados para cada una de las instalaciones de servicios urbanos básicos.

Deberá incorporar la información recabada de las diferentes empresas suministradoras en las que se concreten los puntos de conexión con las redes existentes y manifiesten su conformidad con las nuevas redes a ejecutar y que serán objeto del correspondiente proyecto de urbanización.

PROPUESTA

Se propone dar traslado del presente informe técnico al Servicio de Planificación Territorial y Urbanística, para su conocimiento y efectos.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica.

El Ingeniero Municipal.

Fdo.: Antonio Moreno Sánchez.

La Jefa de Servicio.

Fdo.: Silvana Molina Rico.



Código Seguro De Verificación	DTseM+jrlqqnR3D4qyZCUg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Silvana María Molina Rico	Firmado	13/03/2023 12:42:16
	Antonio Moreno Sánchez	Firmado	13/03/2023 12:41:14
Observaciones		Página	4/4
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/DTseM+jrlqqnR3D4qyZCUg==		

