

Ref: A-AL_PRI_Tejar de Salyt (SMR)

Departamento: Planeamiento y Gestión Urbanística / Servicio de Urbanización e Infraestructuras
Expediente: PRI-Modificación PGOU (PL 38/2022)
Interesado: Edifissa Parque Comercial Salyt S.L.
Representante: Pedro Luis Regueiro Becerra
Situación: Avenida Valle Inclán (antigua fábrica Salyt)
Ref Catastral: 0759101UF7605N0001JS
Junta Distrito: nº 4 Bailen-Miraflores
Asunto: Análisis de Documento del PRI. Informe técnico para aprobación inicial

Con fecha 29 de noviembre de 2024 se presenta por Registro nueva documentación del PRI del Área de Transformación Urbanística ATU-RI-O-R.10 "Salyt", fechada en noviembre del 2024, que sustituye a las presentadas con anterioridad y respecto de la cual se emite el presente informe.

INFORME

Se procede al análisis del grado de cumplimiento de aquellas cuestiones que fueron requeridas en el Informe del Servicio de Urbanización e infraestructuras de fecha 25 de julio de 2024. A los efectos de facilitar la comprensión del mismo, se ha mantenido la misma estructura del informe anterior.

I. Respecto al ámbito de desarrollo del PGOU

1/7

El actual documento del PRI desarrolla las actuaciones recogidas en su ámbito además de aquellas externas al mismo que son precisas para la conexión de las infraestructuras y servicios técnicos de éste con los sistemas y redes generales de la ciudad, así como el refuerzo de las mismas si así se estimase conveniente y ha incorporado aquellas otras a las que se han comprometido los promotores de la actuación en virtud del Convenio suscrito. **Por tanto, se entiende cumplimentado lo requerido.**

II. Respecto al Contenido Documental

El contenido del documento presentado se ajusta al establecido en el artículo 85. Contenido documental de los Instrumentos de ordenación urbanística, del Reglamento de la LISTA y en coherencia con el anterior informe emitido, se enumeran aquellas cuestiones que fueron requeridas:

- Memoria de Participación e Información Pública, se ha incorporado a la documentación presentada y, si bien se trata de un documento que se va dotando de contenido durante la tramitación del expediente, **el contenido aportado se considera adecuado para la fase de tramitación en la que se encuentra.**
- Memoria de Ordenación, se solicitaba la justificación de la adecuación de la ordenación propuesta para el ámbito a los principios generales de ordenación contemplados el Reglamento de la LISTA, en los siguientes aspectos.

Gerencia Municipal de Urbanismo
Paseo Antonio Machado, 12
29002 Málaga

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

| Código Seguro De Verificación | PBQ9v5uT8V6z1kKVCaUrfA== | | Estado | Fecha y hora |
|-------------------------------|---|--|---------|---------------------|
| Firmado Por | Alberto Jesús Ruiz Carmena | | Firmado | 07/12/2024 21:37:29 |
| | Silvana María Molina Rico | | Firmado | 05/12/2024 15:31:02 |
| Observaciones | | | Página | 1/7 |
| Uri De Verificación | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/PBQ9v5uT8V6z1kKVCaUrfA== | | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | | | |



- **Respecto del trazado pormenorizado completo de la trama urbana**, a tal efecto, en la documentación presentada se desarrolla el trazado en planta, alzado y secciones tipo de los viarios interiores y exteriores al ámbito.

Respecto a la reserva para personas con movilidad reducida, ha quedado reflejada en el *Plano O.07.Accesibilidad* e incluye la obligación del Proyecto de Urbanización del ámbito de incluir puntos de carga para vehículos eléctricos tanto en los aparcamientos públicos como privados bajo rasante.

En los *Planos O.05. Ordenación Detallada. Áreas de Movimiento*, se determinan las alineaciones de las parcelas y, con carácter orientativo, la alineación de la edificación.

En base a lo anteriormente expuesto, se da por cumplimentado lo requerido.

- **Respecto de la localización de las parcelas destinadas, en su caso, a movilidad, infraestructuras y servicios técnicos**, calificándolos adecuadamente.

En el PRI se han previsto un total de cuatro centros de transformación de los cuales únicamente el denominado CT-4 (que alimenta al alumbrado público, la parcela de cesión y el uso dotacional) será instalado en el proyecto de urbanización, el resto serán ejecutados por los operadores privado con motivo de las correspondientes obras de urbanización. Este centro de transformación ha sido calificado como "Infraestructuras" en el *Plano O.0.2- Ordenación detallada. Usos Pormenorizados*. Esta calificación se entiende como equivalente a la de Sistema Técnico del PGOU vigente. La ubicación de éste será ajustada en el correspondiente Proyecto de Urbanización, cumpliendo las condiciones establecidas para ello en el vigente PGOU.

2/7

- **Respecto de la descripción de las características y los trazados de las redes de infraestructuras y servicios técnicos** relativas a las instalaciones de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones, gas canalizado con indicación con su punto de conexión con otras infraestructuras existentes o previstas:

Se ha aportado la información obtenida a través de *INKOLAN*, plataforma digital a través de la se canaliza la información de las compañías suministradoras la información referente a gas natural, telecomunicaciones, etc.

De manera adicional se adjunta la información aportada por la *compañía eléctrica e-distribución*, en la que se indica el punto de conexión con la red existente, consistente en dos nuevas arquetas tipo A-2, ubicadas dentro del ámbito, que interceptan la línea subterránea de MT "Atabal" y las actuaciones adicionales a realizar, en el contexto de *los trabajos de adecuación, refuerzo o reforma de instalaciones de la red existente en servicio*, consistentes en el desmontaje de 4629 m. de la línea de MT entre subestación "Ramos" y CD 69099 y desmontaje de 1092 m de la línea de MT entre subestación "Ramos" y CD 670.

Se incluyen también las actuaciones a realizar por el cliente (en este caso, los promotores del ámbito) consistentes en:

Trabajos necesarios para la nueva extensión de red:

Comprenden las nuevas instalaciones de red a construir entre el punto de conexión de la red existente y el punto de entrega, a cargo del cliente.

- *Cliente deberá realizar y ceder cuatro nuevos centros de transformación con un sistema de telemando, norma GLOBAL, compatible con la red de comunicaciones de EDE y con celdas*

| | | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación | PBQ9v5uT8V6z1kKVCaUrfA== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Alberto Jesús Ruiz Carmena | Firmado | 07/12/2024 21:37:29 | |
| | Silvana Maria Molina Rico | Firmado | 05/12/2024 15:31:02 | |
| Observaciones | | Página | 2/7 | |
| Url De Verificación | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/PBQ9v5uT8V6z1kKVCaUrfA== | | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | | | |

- de media tensión motorizadas, además de nuevas canalizaciones y tendidos de media tensión y baja tensión.*
- *Nueva red subterránea de media tensión entre la subestación "RAMOS" y el CD 69099 a realizar, legalizar y ceder*
 - *Nueva red subterránea de media tensión entre la subestación "RAMOS" y el CD 670 a realizar, legalizar y ceder..."*

En referencia a las infraestructuras de agua potable y saneamiento (fecales y pluviales), el documento técnico presentado aporta la información suministrada por EMASA, tanto en referencia a las instalaciones existentes en el ámbito así como a actuaciones a realizar en la red existente y puntos de conexión para viabilizar técnicamente la actuación prevista.

Tras la aprobación inicial del instrumento de planeamiento se remitirá el contenido del PRI a la empresa EMASA a los efectos de que compruebe, una vez que ya se han definido técnicamente, en planta y alzado, los nuevos viales que se ejecutarán con la ATU propuesta, su compatibilidad con las infraestructuras generales de abastecimiento que discurren por el ámbito (Canal Bores Romero, tubería de la Viñuela, etc)

Respecto de la red de riego, se ha aportado el diseño previsto para la misma, remitiendo al Proyecto de Urbanización la definición del punto de conexión a los servicios ya existentes, que ha de ser independiente de la red de abastecimiento de agua potable.

Respecto al servicio de alumbrado público, se indica en la memoria de ordenación lo siguiente:

"La urbanización dispondrá de red de alumbrado eficiente mediante luminarias led. Las luminarias se distribuirán de manera uniforme para evitar zonas oscuras, colocándose a una altura que permita una buena visibilidad tanto para peatones como para vehículos, sin generar deslumbramiento. Se ha indicado en plano una posición orientativa de las luminarias, que deberá revisarse conforme al estudio lumínico y las indicaciones municipales.

Se dispondrán focos en los pasos de peatones para garantizar la seguridad de las personas. Las luminarias dispondrán del sistema de control que se indique por parte del servicio municipal correspondiente.

En el parque se buscará un equilibrio entre la iluminación funcional (calles, entradas) y la ambiental (zonas recreativas o de estancia) para crear un entorno seguro y agradable.

En las zonas de reurbanización exteriores se reforzará la iluminación conforme a los criterios municipales.

3/7

El esquema orientativo de la distribución de luminarias al que se refiere el párrafo anterior se corresponde con el Plano O.O.24. Esquema de Infraestructuras. Redes Eléctricas, MT y BT, alumbrado, el cual será remitido al Departamento de Arquitectura e Infraestructuras de esta GMU, para su valoración respecto de las cuestiones indicadas en la Memoria de Ordenación, en lo referente a la disposición de luminarias, sistemas de control e iluminación de las zonas verdes (de nueva urbanización y existentes) a los efectos de que dichas determinaciones puedan ser trasladadas en el Proyecto de Urbanización que desarrolle las determinaciones del PRI.

- **Memoria Económica:** En la documentación técnica aportada se han subsanado las contradicciones detectadas en las anteriores versiones del documento, entre los distintos documentos integrantes de la misma, determinándose finalmente que la inversión a realizar asciende a 6.555.856,63 €.

| | | | | |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación | PBQ9v5uT8V6z1kKVCaUrfA== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Alberto Jesús Ruiz Carmena | Firmado | 07/12/2024 21:37:29 | |
| Observaciones | Silvana Maria Molina Rico | Firmado | 05/12/2024 15:31:02 | |
| Uri De Verificación | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/PBQ9v5uT8V6z1kKVCaUrfA== | Página | 3/7 | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | | | |

| | |
|---|-----------------------|
| APERTURA VIARIA CONEXIÓN AMBITO CON CALLE GALENO | 628.271,56 € |
| ACONDICIONAMIENTO Y URBANIZACION DEL AMBITO | 2.021.367,08 € |
| APERTURA VIARIA ACCESO, DESDE VALLE INCLÁN (SUR) | 985.358,00 € |
| APERTURA VIARIA SALIDA A VALLE INCLÁN (NORTE) | 726.064,00 € |
| ACONDICIONAMIENTO ZONAS VERDES DE CESION DENTRO DEL AMBITO | 549.171,00 € |
| ACONDICIONAMIENTO ZONAS VERDES EXTERIORES AL AMBITO Y Acs. PEATONALES | 515.625,00 € |
| ABASTECIMIENTO ELECTRICO, DESVIO COLECTOR Y OTRAS OBRAS | 1.130.000,00 € |
| TOTAL COSTES URBANIZACION | 6.555.856,63 € |

Se entiende que, en cumplimiento de lo establecido en el Convenio suscrito por los promotores del ámbito, en el cual se indicaba que *"Conforme a la ficha del P.E.I.S.-4 contenida en el PGOU, el promotor deberá sufragar en concepto de cargas externas, la cantidad de 30€/UA, correspondiente a la aportación de Disposición Transitoria 1a de la LISTA esta contribución al P.E.I.S.-4 se empleará íntegramente para sufragar parte de la ejecución de las obras que completen los ramales de conexión entre la parcela de Salyt y la Avda. Valle Inclán, siendo todas esas obras por cuenta de los propietarios o los que de ellos traigan causa..";* la obligatoria contribución del ámbito al PEIS-4 está implícitamente considerada en la valoración de las aperturas viarias presupuestadas.

- Normativa Urbanística, revisado el contenido de la misma, se comprobado que se han subsanado las cuestiones recogidas en el anterior informe del Servicio y se ha incorporado la obligación de presentar un Estudio de Calidad del Suelo con carácter previo al inicio de las obras de construcción de las edificaciones a las que habilite el PRI.
- Respecto de los Anexos, son los exigidos por la legislación Sectorial.

4/7

- Informe de Sostenibilidad Económica

En la Memoria Económica, se incluye el epígrafe correspondiente a la justificación económica de la actuación, respecto de la que se concluye que *"Se comprueba por tanto la viabilidad económica de la iniciativa privada de promoción..."*. Como Anexo se incluye el Informe de Sostenibilidad Económica por lo que **se da por cumplimentado el requerimiento realizado**.

- Ficha del PRI: se aporta un formato de ficha reguladora del ámbito para ser incorporado al PGOU en el que **se han incorporado las cuestiones señaladas en el anterior informe**:

- En el epígrafe correspondiente a CARGAS COMPLEMENTARIAS, se ha incluido el epígrafe *"Contribuirá a la urbanización de los Sistemas Generales y obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamientos en la forma e importe que se determine"*.
- En el epígrafe OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES, se ha añadido la condición que *"El planeamiento de este ámbito deberá ser informado preceptivamente por la Administración competente en materia de aguas por afección hidráulica"*

| | | | |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | PBQ9v5uT8V6z1kKVCAUrfA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Alberto Jesús Ruiz Carmena | Firmado | 07/12/2024 21:37:29 |
| | Silvana Maria Molina Rico | Firmado | 05/12/2024 15:31:02 |
| Observaciones | | Página | 4/7 |
| Url De Verificación | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/PBQ9v5uT8V6z1kKVCAUrfA== | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | | |



- Respecto del Estudio de Movilidad, se aporta el correspondiente Estudio, cuyo contenido será valorado por el Área de Movilidad, en relación a las cuestiones de su competencia y a las así establecidas en el Convenio Urbanístico suscrito:
 - Definición de los accesos al ámbito: se consideran accesos necesarios aquellos que, resultando del consenso con el Área Movilidad, garanticen que la actuación propuesta no incide de manera negativa en el funcionamiento viario del entorno en general y, en particular, de la Avda. Valle Inclán, considerándose, al menos, los ya incluidos en la documentación técnica del PRI: prolongación de calle Galeno y los que completan ramales de conexión entre la parcela de Salyt y la Avda. Valle-Inclán que permiten la totalidad de movimientos de entrada/salida de la misma y su articulación con la trama viaria existente.
 - Contenido mínimo del Estudio de Movilidad:
 - 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 los accesos a los mismos.
 - Medidas que alivien la situación del tráfico de la vías circundantes y que garanticen que la actividad comercial minorista no suponga una sobrecarga para dichas vías.
 - Medidas que resuelvan los tránsitos para la circulación de peatones, bicicletas y el transporte público.

Cada una de estas partidas debe tener su previsión económica estimativa en el PRI.

5/7

- Estudio Hidrológico hidráulico, el contenido de éste da respuesta a lo recogido en el informe realizado en el contexto del trámite correspondiente a Evaluación Ambiental Estratégica del ámbito, según el cual se considera que a pesar del elevado grado antropización que presenta el A° del Cuarto a su paso por el ámbito, no se ha producido la desafectación del terreno por el que discurría el cauce original, por lo que jurídicamente sigue considerándose dominio público hidráulico, siendo preceptivo la realización de un estudio hidráulico que realice dicho deslinde.

La documentación presentada deberá ser informada por la Administración hidráulica andaluza, tras la aprobación inicial del PRI.

III. Respecto de la Ordenación Vial Propuesta

En el anterior informe del Servicio de realizaron algunas observaciones relativas a la ordenación viaria, que pasamos a valorar seguidamente:

1. Se ha modificado el trazado de los viales públicos que discurren por el interior del ámbito, a los efectos de evitar la tipología en fondo de saco que se había previsto en la anterior ordenación para el Vial 3 (denominación de la anterior documentación).
2. Se ha dotado de acerado en ambos laterales del vial público (interior al ámbito) colindante con el de nueva apertura que prolonga C/Galeno.

| | | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación | PBQ9v5uT8V6z1kKVCaUrfA== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Alberto Jesús Ruiz Carmena | Firmado | 07/12/2024 21:37:29 | |
| | Silvana Maria Molina Rico | Firmado | 05/12/2024 15:31:02 | |
| Observaciones | | Página | 5/7 | |
| Uri De Verificación | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/PBQ9v5uT8V6z1kKVCaUrfA== | | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | | | |

3. Respecto a los itinerarios peatonales:

- A los efectos de garantizar la adecuada continuidad de los itinerarios peatonales previstos a través de las zonas verdes (rampas y escaleras) que desembarcan en viales de titularidad privada, se ha recogido en la Normativa (*art. 33. Sistema Viario, apartado 4*) la siguiente condición con la que se entiende se da cumplimiento a los requerido:

"4. Los viarios establecidos en parcelas privadas que son continuidad de los viarios de dominio público serán igualmente de uso público y su diseño será igual que el del viario público, tratándose de una continuación del mismo..."

- Tal y como se había requerido, se ha previsto la extensión del acerado hasta los puntos de partida de los itinerarios peatonales, en zonas exteriores al propio ámbito del PRI carentes de éstos, para garantizar la adecuada continuidad de éstos (*Art. 48. Criterios para la urbanización de los espacios públicos, apartado 4*)

4. Respecto de lo requerido para las conexiones viarias externas al ámbito del PRI, el documento técnico desarrolla con el adecuado nivel de precisión la propuesta de trazado de las nuevas aperturas viarias de conexión del ámbito con calle Galeno y conexiones con Valle Inclán (entrada sur y salida norte), al incluirse su definición en planta y alzado. No obstante, **en cumplimiento del Convenio suscrito, la configuración final de los accesos al ámbito será la resultante del consenso con el Área de Movilidad, remitiéndose al documento que reciba Aprobación Definitiva, el establecimiento de la configuración final de estos nuevos viales, acondicionamiento de los ramales existentes y el diseño de las conexiones con la red viaria en servicio.**

6/7

IV. Respecto de los Servicios Urbanos

Tal y como se ha señalado en epígrafes anteriores, la documentación técnica ha incorporado una definición adecuada, a nivel de planeamiento, de los servicios urbanos necesarios para la viabilidad técnica del ámbito, los puntos de conexión con las infraestructuras ya existentes y las necesidades de refuerzo de éstas. Se incluye la obligación de los promotores del ámbito de asumir como gastos de urbanización el desvío de las infraestructuras que discurren por el ámbito para adaptarlas a la ordenación propuesta y así como la obligación de inscribir las correspondientes servidumbres de explotación y mantenimiento en el correspondiente Proyecto de Reparcelación (Art. 53, apartado 3, de la Normativa).

En base a lo anteriormente expuesto se entiende cumplimentado lo requerido

| | | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación | PBQ9v5uT8V6z1kKVCaUrfA== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Alberto Jesús Ruiz Carmena | Firmado | 07/12/2024 21:37:29 | |
| | Silvana María Molina Rico | Firmado | 05/12/2024 15:31:02 | |
| Observaciones | | Página | 6/7 | |
| Uri De Verificación | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/PBQ9v5uT8V6z1kKVCaUrfA== | | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | | | |

4.- PROPUESTA

A la vista del presente informe y en lo que afecta a este Servicio se estima que procedería la Aprobación Inicial del "Plan de Reforma Interior del ATU-RI-O-R.10 "SALYT", y su sometimiento a Información Pública conforme al conjunto de la documentación aportada el 29/11/2024.

Málaga, a la fecha de la firma electrónica

La Jefa de Servicio de Urbanización e infraestructuras

Fdo.: Silvana Molina Rico

El Jefe del Departamento

Alberto Ruiz Carmena

7/7

| | | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación | PBQ9v5uT8V6z1kKVCaUrfA== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Alberto Jesús Ruiz Carmena | Firmado | 07/12/2024 21:37:29 | |
| | Silvana Maria Molina Rico | Firmado | 05/12/2024 15:31:02 | |
| Observaciones | | Página | 7/7 | |
| Uri De Verificación | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/PBQ9v5uT8V6z1kKVCaUrfA== | | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | | | |