



## AVANCE DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ATU-RI-O-R.10 "SALYT" EN MÁLAGA

Septiembre de 2022

EDIFISSA PARQUE COMERCIAL SALYT, S.L.


<b>Código Seguro De Verificación</b>	ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:01
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	1/47
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==</a>		



## INDICE GENERAL

- 1.- Antecedentes.
- 2.- Ubicación y características.
- 3.- Determinaciones del Plan General.
- 4.- Objetivos y criterios de ordenación. Alternativas.
  - Alternativa 0.
  - Alternativa 1.
  - Alternativa 2.
- 5.- Propuesta.
  - 5.0. Aspectos generales.
  - 5.1. Red viaria y movilidad.
  - 5.2. Edificación.
  - 5.3. Espacios libres y zonas verdes.
  - 5.4. Dotaciones.
  - 5.5. Aparcamientos.
  - 5.6. Infraestructuras Urbanas.
- 6.- Resumen de la ordenación pormenorizada.
- 7.- Protección del Medio Ambiente.
  - Evaluación Ambiental
  - Suelos Contaminados
- 8.- Afecciones.
  - Aeronáuticas.
  - Hidráulicas.
- 9.- Gestión y desarrollo del PRI.
  - 9.1. Aspectos generales.
  - 9.2. Sistema de actuación.
  - 9.3. Cargas complementarias.
- 10.- Imagen de la propuesta

## ANEXO 1 – FICHA DEL ÁMBITO PLANOS DE INFORMACIÓN PLANOS DE ORDENACIÓN

<b>Código Seguro De Verificación</b>	ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:01	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	2/47	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==</a>			

## 1.- Antecedentes.

La fábrica del Tejar de Salyt se encuentra totalmente inactiva actualmente, en cuanto a producción y actividad, tras lo ocurrido a partir de la crisis económica española del 2008.

Ante esta situación de paro y sin posibilidad de reactivación, por motivos sociales, medioambientales y empresariales, se plantea la oportunidad de renovación del uso de la parcela, constituyendo una excelente ocasión para la mejora funcional de la zona, mediante implantación de actividades compatibles con el uso residencial predominante, en el ámbito de la parcela, y mejorar su relación con la Avenida Valle Inclán, uno de los ejes del municipio de Málaga.

Con este planteamiento se presentó el 30 de octubre de 2020 ante el Ayuntamiento de Málaga un borrador de Convenio de Planeamiento como propuesta, con el fin de promover la implantación de una gran superficie comercial minorista en la parcela del Tejar de Salyt.

El 28 de abril de 2022 se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento Convenio Urbanístico de Planeamiento con el objeto dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 6.4.7 del vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga, habida cuenta de que se ha propuesto por parte de la propiedad la construcción de una gran superficie comercial minorista

A este Avance de Plan de Reforma Interior le es aplicable la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso de la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en virtud de lo que se recoge en sus Disposiciones Transitorias.

Además, el 18 de diciembre de 2021 ha entrado en vigor el Decreto-ley 26/2021, de 14 de diciembre, por el que se adoptan medidas de simplificación administrativa y mejora de la calidad regulatoria para la reactivación económica en Andalucía que ha suprimido la regulación relativa a la implantación de grandes superficies minoristas contenida en el Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía.

El Plan de Reforma Interior está expresamente recogido en el citado Convenio, que en virtud de la entrada en vigor de la nueva LISTA, en vez de prever una Modificación de Elementos del PGOU, que era la previsión originaria, que implicaba el cambio de categoría de suelo urbano de consolidado a no consolidado conforme a lo previsto en la derogada LOUA, lo que establece es la delimitación de una actuación de transformación urbanística de reforma interior en suelo urbano en consonancia con las disposiciones de la LISTA, denominada ATU-RI-O-R.10 "Salyt", que se ordena a través del correspondiente Plan de Reforma Interior, tras la tramitación de la Propuesta de Delimitación de la ATU que en paralelo se tramita y se debe aprobar con carácter previo. Como ha indicado la Oficina Técnica Municipal es necesario la redacción del Avance del PRI, en virtud de lo previsto en el art.77.2 de la LISTA, al estar sometido el Plan de Reforma Interior a evaluación ambiental estratégica. Este Avance tiene la condición de borrador del Plan a los efectos del procedimiento ambiental correspondiente.

AVANCE DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL **ATU-RI-O-R.10 "SALYT"** EN MÁLAGA

Página 3/32

<b>Código Seguro De Verificación</b>	ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:01
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	3/47
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==</a>		



## 2.- Ubicación y características.

El Tejar de Salyt es un **Área de Transformación Urbanística de Reforma Interior ATURI - O – R.10 "SALYT"** con categoría de **suelo urbano no consolidado** aprobado por Convenio Urbanístico de Planeamiento, ubicado en la Avenida Valle Inclán, número 22, al noroeste del municipio de Málaga, en el distrito Bailén-Miraflores. Se encuentra en un marco delimitado al Sur por la Avenida Valle Inclán, considerada viario-eje de la ciudad, conectando el ámbito con el resto de distritos de la ciudad. Al Oeste y Norte de la parcela, el tejido urbano existente es de uso residencial con viviendas unifamiliares y bloques en altura. En la orientación Este, se localiza un espacio deportivo perteneciente a un club privado y varios bloques residenciales. Se trata de un ámbito con la afección de red de saneamiento, ya que el colector principal de la red residual de tipo unitario pasa por el centro de la parcela, determinando así la necesidad de discurrir por suelo que permita su acceso para actuaciones de conservación y mantenimiento.

Según el catastro, los terrenos que nos ocupan tienen una superficie de 53.140m<sup>2</sup>. Sin embargo, la superficie registral y de levantamiento topográfico disponible es de 52.391m<sup>2</sup> (cincuenta y dos mil trescientos noventa y un metros cuadrados), distando levemente el contorno de la parcela catastral con la realidad física observada en el levantamiento topográfico. En la actualidad se está procediendo a un estudio pormenorizado para determinar la superficie real del ámbito.



Ilustración 01\_ORTOFOTO\_ÁMBITO TEJAR DE SALYT\_VISTA PLANTA ESTADO ACTUAL

El año de implantación de la construcción registrado es el 1945. En la ficha catastral, el año de construcción que aparece es 1970; esto se le atribuye a posibles ampliaciones o anexos a la fábrica realizados en ese mismo año.

Código Seguro De Verificación	ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:01
Observaciones		Página	4/47
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==</a>		





La propiedad pertenece a la mercantil SALYT, Sociedad Anónima de Ladrillos y Tejas.

### 3.- Determinaciones del Plan General.

El Excmo. Ayuntamiento aprobó definitivamente, con fecha 28 de abril de 2016, una "Modificación Puntual de Elementos de la normativa del PGOU: Títulos VI y XII "Grandes superficies minoristas" (BOP de 19 de julio y 21 de diciembre de 2016), a fin de dar cumplimiento a la obligación recogida en el TRLCIA sobre la necesidad de que, el Planeamiento General definiese el uso pormenorizado de Gran Superficie Minorista. De esta forma, conforme a la actual redacción del artículo 6.4.7 del PGOU "Instalación de grandes superficies minoristas" del PGOU, cualquier instalación o ampliación de una gran superficie minorista (GSM) requiere la firma de un Convenio previo, que es el que se ha firmado.

La instalación de una gran superficie minorista requerirá la calificación pormenorizada específica para tal uso. En el convenio aprobado y firmado existe un pronunciamiento expreso municipal sobre su idoneidad, emplazamiento y protección de su entorno, así como si su implantación se realiza de acuerdo con los intereses de las personas consumidoras, la utilización racional del territorio, la sostenibilidad de los recursos naturales, las infraestructuras y servicios públicos existentes y previstos y la salud pública.

El Convenio refleja además el resto de dotaciones que se ceden al municipio, así como los accesos e infraestructuras necesarias para su implantación. Se han considerado infraestructuras necesarias todas aquellas, tanto interiores como exteriores a la actuación, suficientes, para la correcta implantación, accesibilidad e infraestructuras de la superficie o para paliar los efectos que la misma cause en las infraestructuras de la zona en que se encuentra.

El Capítulo III del Título IV del citado Texto Refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía (TRLCIA), relativo a la implantación de grandes superficies minorista, ha sido derogado por el apartado quince del artículo 49 del Decreto-ley 26/2021, de 14 de diciembre y, en consecuencia, ha dejado sin efectos los criterios para el emplazamiento de grandes superficies minoristas recogidos en el artículo 32 del citado TRLCIA. No obstante, el Decreto-Ley ha introducido un apartado 5 en el artículo 22, relativo a las grandes superficies minoristas, en el que se indica que cualquier implantación de gran superficie minorista se someterá a lo dispuesto en la normativa vigente en materia de ordenación del territorio y urbanismo; es por ello que, dado que el PGOU de Málaga continua vigente según la Disposición Transitoria Segunda de la LISTA, e hizo suyo esos criterios de emplazamientos previstos en el artículo 32 del TRLCIA, los mismos siguen teniéndose en cuenta en el Convenio consensuado y en nada se han visto afectados por la derogación operada en la normativa de comercio.

La Disposición Transitoria Segunda de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso de la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA), relativa a la vigencia, innovación y adaptación de los planes e instrumentos vigentes a la entrada en vigor de la

<b>Código Seguro De Verificación</b>	ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:01
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	5/47
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==</a>		



misma, establece que la modificación de éstos se ajustará a los contenidos, disposiciones y procedimientos de la Ley, pudiéndose delimitar actuaciones de transformación urbanísticas en suelo urbano aun cuando no esté aprobado el Plan de Ordenación Urbana previsto en el artículo 66. Por su parte, el artículo 86 indica que se entenderá por modificación, las innovaciones de la ordenación establecida en los instrumentos de ordenación urbanística que no impliquen la adopción de un nuevo modelo de ordenación del municipio.

Según la definición contenida en el artículo 7.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSRU), 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.

Se ha tramitado por consiguiente la pertinente Propuesta de Delimitación de la Actuación de Transformación Urbanística con arreglo a lo previsto en el art.25 de la LISTA. En dicha Propuesta se delimita un ámbito que se respeta íntegramente en este Avance de Plan de Reforma Interior, y se establecen unas bases para el desarrollo de esa Actuación de Transformación Urbanística que tiene acogida en este Avance. En efecto se respeta el uso global, el índice de edificabilidad, los sistemas generales e infraestructuras, los sistemas locales, así como los criterios para la ordenación detallada. Este Avance se ajusta pues a la ficha urbanística que dicha propuesta ha establecido, que se adjunta como **Anexo I**.

#### 4.- Objetivos y criterios de ordenación. Alternativas.

Esta nueva actuación de tipo reforma interior, es coherente con los siguientes objetivos:

Desarrollar la implantación de acuerdo con los intereses de las personas consumidoras, la utilización racional del territorio, la sostenibilidad de los recursos naturales, las infraestructuras y servicios públicos existentes y previstos; así como la salud pública.

Garantizar la capacidad y suficiencia de las infraestructuras de comunicaciones y transportes existentes y futuras.

Garantizar la preservación del paisaje urbano, de la forma que mejor contribuya al modelo de ciudad compacta y diversificada.

Optimizar su ubicación en suelo urbano en continuidad con la trama urbana, evitando ubicaciones aisladas y desvinculadas de núcleos de población colindantes. Apostando por el establecimiento de un centro comercial en una zona con uso predominantemente residencial y densamente poblada.

Asegurar la preservación del paisaje urbano y sus valores artísticos, históricos y naturales.

Código Seguro De Verificación	ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:01
Observaciones		Página	6/47
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==</a>		



Priorizar la inserción de la Gran Superficie Comercial en la estructura comercial de la ciudad y su integración en ejes o itinerarios comerciales; la cercanía y fácil acceso a la oferta comercial desde las áreas residenciales.

Priorizar la correlación de la grande superficie minorista prevista con la rehabilitación de áreas y zonas comerciales existentes en el ámbito.

En este apartado se plantean tres alternativas, en las que se identifican las ventajas e inconvenientes de cada una de ellas.

### Alternativa 0.

La alternativa 0, o de no actuación, supone no llevar a cabo cambios en el ámbito, manteniendo su estado actual, con uso industrial destinado a la fabricación de materiales cerámicos.

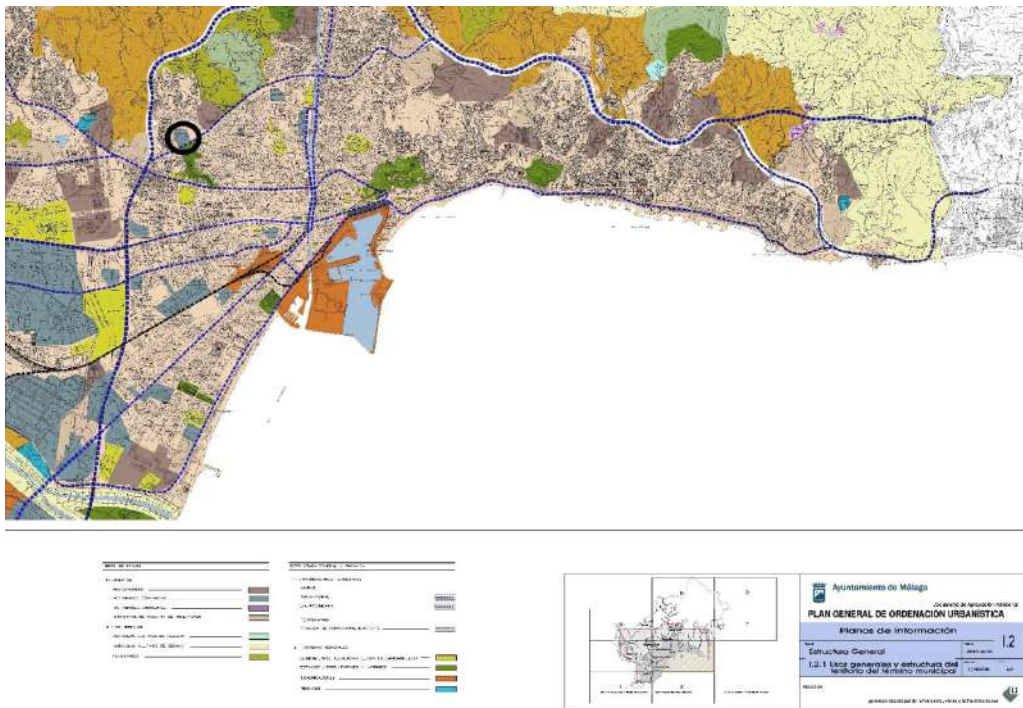


Ilustración 02\_PGOU\_ESTRUCTURA GENERAL\_ESTADO ACTUAL\_CIUADAD DE MÁLAGA

<b>Código Seguro De Verificación</b>	ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:01
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	7/47
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==</a>		





USOS GENERALES	
1 - URBANOS	
RESIDENCIALES	
ACTIVIDADES ECONÓMICAS	
ACTIVIDADES SINGULARES	
PREVISTOS EN PGOU/97 NO TRAMITADOS	
2 - NO URBANOS	
AGRICOLAS CULTIVOS DE REGADÍO	
AGRICOLAS CULTIVOS DE SECAÑO	
FORESTALES	

Ilustración 03\_PGOU\_ESTRUCTURA GENERAL\_ESTADO ACTUAL\_TEJAR DE SALÝT

Como ya se ha dicho, la actual fábrica de Tejas y Ladrillos se encuentra totalmente inactiva, tendente al deterioro y abandono, exceptuando el mantenimiento de sus instalaciones, que los propietarios continúan llevando a cabo.

Mantener los condicionantes actuales, tal y como determina dicha Alternativa 0, supone el desaprovechamiento de la parcela, que, al estar ubicada en una zona predominantemente residencial, resulta un espacio descontextualizado y ajeno.

Por lo tanto, esta alternativa se ha descartado, aunque resultaría viable técnica y ambientalmente, no lo sería económicamente ni en términos de aprovechamiento, debido al gasto que conlleva para los propietarios, como se mencionaba anteriormente; así como el aspecto e imagen de abandono que presenta frente al barrio y al viario-eje Valle Inclán del municipio.

Respecto a los objetivos de la Modificación Puntual del Plan General, no responde a ninguno de ellos, y por consiguiente se desecha la alternativa.

Código Seguro De Verificación	ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:01
Observaciones		Página	8/47
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==</a>		







Ilustración 04\_Vista\_ESTADO ACTUAL\_TEJAR DE SALYT

Asimismo, en el Plan General Vigente, aparece en el plano de Información de Medio Urbano como Área Urbana de Oportunidad, lo cual sugiere la elección de otra alternativa.

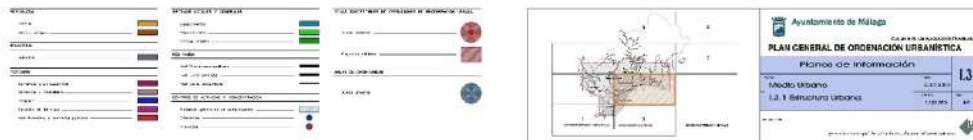
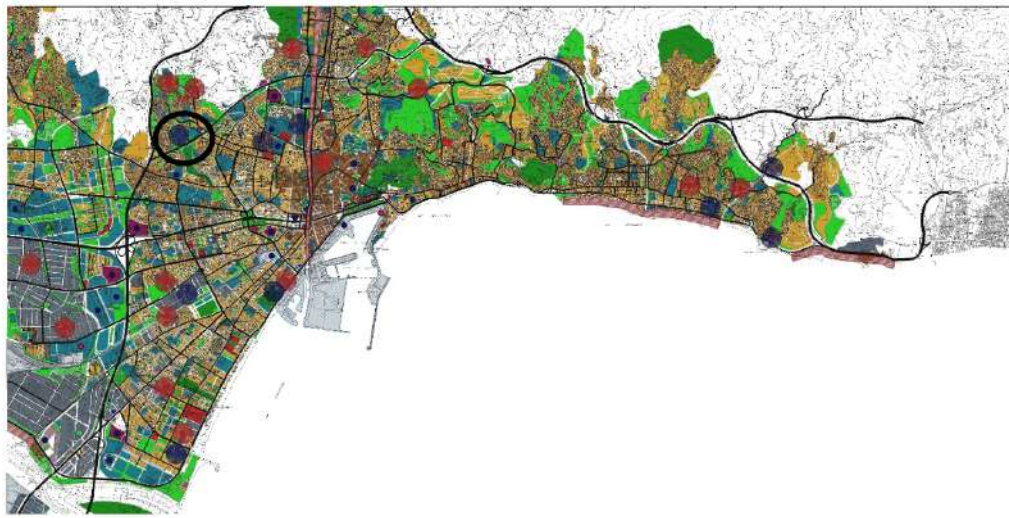


Ilustración 05\_PGOU\_MEDIO URBANO\_ÁREA DE OPORTUNIDAD\_CIUADAD DE MÁLAGA

Código Seguro De Verificación	ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:01
Observaciones		Página	9/47
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==</a>		







Ilustración 06\_PGOU\_MEDIO URBANO\_ÁREA DE OPORTUNIDAD\_TEAR DE SALYT

### Alternativa 1.

Esta alternativa consiste en llevar a cabo la ordenación urbanística que plantea el Plan General Vigente del municipio de Málaga, conforme a las previsiones de la ordenación pormenorizada y ordenanzas aplicables:

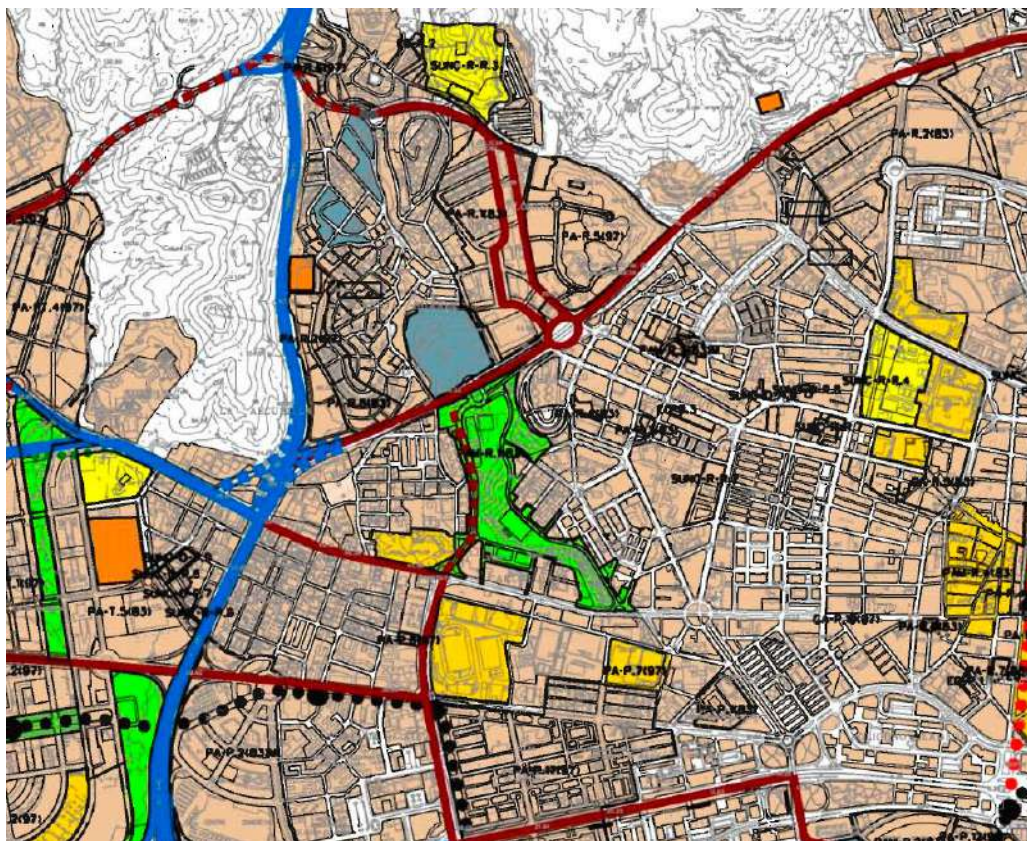


Ilustración 07\_PGOU\_ORDENACIÓN ESTRUCTURAL\_PLANOS PROPUESTA\_CIUADAD DE MÁLAGA

Código Seguro De Verificación	ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:01
Observaciones		Página	10/47
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==</a>		





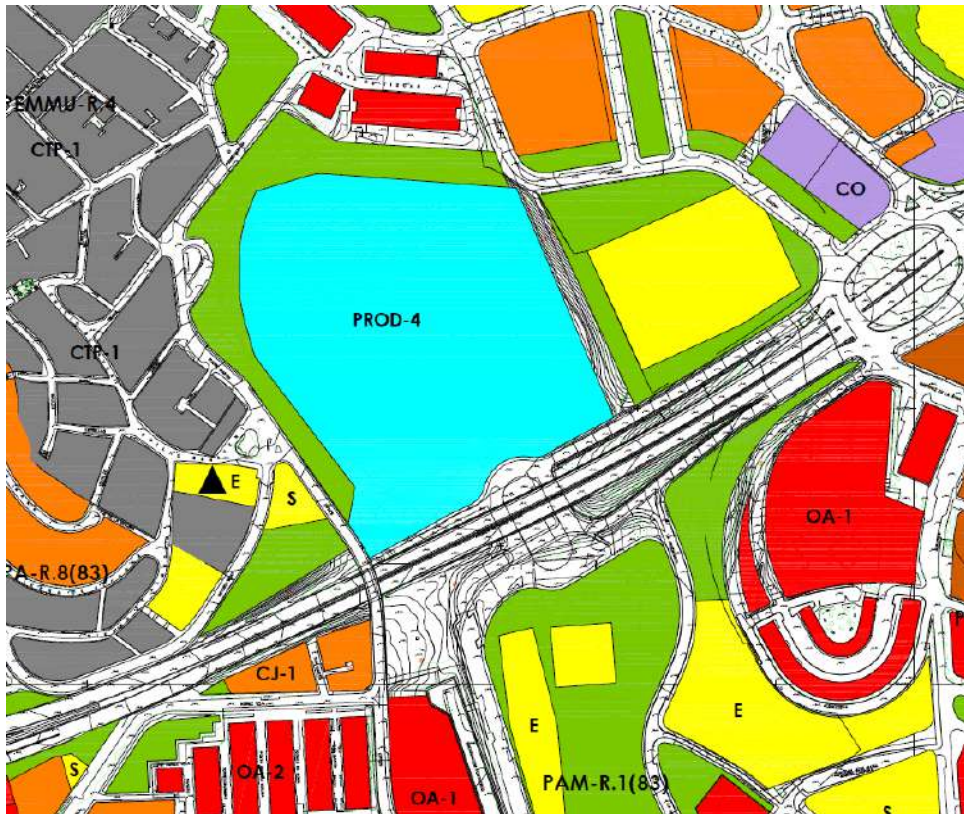


Ilustración 08\_PGOU\_ ORDENACION PORMENORIZADA\_PLANOS PROPUESTA\_TEJAR DE SALYT

Legendas:

ORDENACION ESTRUCTURAL

USOS GLOBALES

- USO RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD
- USO RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD
- USO PRODUCTIVO
- USO EMPRESARIAL
- USO LOGISTICO
- USO COMERCIAL
- USO HOTELERO
- USO ESPACIO LIBRE
- USO EQUIPAMIENTO

ORDENACION PORMENORIZADA

CALIFICACIONES

- CIUDAD HISTORICA - Centro
- CIUDAD HISTORICA - Parcela Norte
- CIUDAD HISTORICA - Trinidad Parcela
- MANZANA CERRADA
- ORDENACION ABIERTA
- CIUDAD JARDIN
- COLONIA TRADICIONAL POPULAR
- CTP-1, AFECTADA POR SERVIDUMBRE DE PROTECCION DEL DPMT SOMETIDA A LA DISPOSICION TRANSITORIA 4ª DE LA LEY DE COSTAS
- CTP-1 EN DPMT SOMETIDA A LA DISPOSICION TRANSITORIA 4ª DE LA LEY DE COSTAS
- UNIFAMILIAR AISLADA
- UNIFAMILIAR ADOSADA
- HOTELERO
- PRODUCTIVO 1/2/3
- PRODUCTIVO 4
- PRODUCTIVO 5
- COMERCIAL
- ZONA AFECTADA POR SERVIDUMBRE DE PROTECCION DEL DPMT SOMETIDA A LA DISPOSICION TRANSITORIA 4ª DE LA LEY DE COSTAS

AVANCE DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ATU-RI-O-R.10 "SALYT" EN MÁLAGA

Página 11/32

Código Seguro De Verificación	ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:01
Observaciones		Página	11/47
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==</a>		



Como se observa en las ilustraciones anteriores, del plano de usos y clasificación del suelo, la parcela del Tejar de Salyt se plantea como suelo urbano consolidado de uso Productivo en la superficie, que abarca la fábrica y una zona posterior, dedicada a espacios libres. Llevar a cabo esta alternativa, implicaría mantener el uso industrial y reactivar la fábrica del Tejar de Salyt.

La parcela se califica como uso Productivo de tipo 4, esta clasificación implica el cumplimiento de una serie de condiciones regidas por las Ordenanzas del Plan General vigente (PGOU 2011).

Estas condiciones afrontan diferentes actuaciones: supuestos de mantenimiento de edificación, de ampliación o de nueva edificación/sustitución de la existente.

*“En los supuestos de sustitución de la edificación existente por renovación de la misma, o nueva edificación de solares vacantes, [...] serán de aplicación las siguientes condiciones específicas de ordenación y edificación, a definir en Estudio de Detalle de obligada redacción previa:*

5.1. Superficie mínima de suelo precisa para su aplicación: 1.000m<sup>2</sup>s

[...]

5.2. Edificabilidad asignada:

a. 2,00 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s para implantación del tipo PROD-3.B y sus usos cualificados (usos mixtos A-1, A-2. A-3)

b. 2,20 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s para implantación del tipo PROD-5 y sus usos cualificados (uso empresarial A-3).

5.3. Ocupación máxima:

*En todos los casos, la ocupación máxima sobre la superficie original de la parcela no podrá exceder del 90% en todas las plantas, incluida la baja [...]*”

Respecto al viario colindante a la parcela, el planeamiento vigente propone una glorieta bajo Valle Inclán que conecta el carril de Salyt Superior con el Inferior y con los viarios que llegan desde el Barrio de la Sultana. Además, se habilitaría un nuevo viario que conecta carril de Salyt Superior con Calle Galeno y todo el ámbito residencial situado al norte de la parcela.

Esta alternativa, del mismo modo, no sería viable debido a la descontextualización de usos y actividad, actualmente presente; así como la contaminación acústica y visual, desde el punto de vista ambiental frente al marco residencial que colinda la parcela.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:01
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	12/47
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==</a>		



## Alternativa 2.

Por último, la Alternativa 2, que consiste en la propuesta de renovación de uso de la parcela, mediante la instauración de actividades compatibles con el entorno residencial predominante en el barrio de Bailén-Miraflores.

Esta propuesta, en el marco urbanístico y de planeamiento, se desarrolla mediante una Modificación Puntual del planeamiento vigente, tal y como se mencionaba en el apartado anterior, promoviendo la implantación de una Gran Superficie Comercial Minorista (GSM).

La Modificación Puntual del PGOU 2011 determina el traslado de suelo urbano consolidado a suelo urbano no consolidado que se sujetará a una actuación de reforma interior para la implantación del citado uso de Gran Superficie Minorista (GSM).

Esta implantación contribuiría a evitar la segregación funcional de la ciudad, así como la revitalización de la zona predominantemente residencial, mediante actividad económica, sin generar procesos de expansión urbana y de consumo innecesario de recursos energéticos y naturales.

La ordenación garantizaría los aspectos descritos en el párrafo anterior, así como la capacidad y suficiencia de las infraestructuras de comunicaciones y transportes, existentes y futuras, de la forma que mejor contribuyan a ese modelo de ciudad compacta y diversificada. Eliminando al mismo tiempo emisiones contaminantes y nocivas para el entorno urbano, desde la perspectiva ambiental.

La renovación del uso de la parcela constituye una gran oportunidad para la mejora funcional del ámbito de Salyt, por medio de la implantación de actividades más compatibles con los usos predominantes y que al mismo tiempo consiguen complementarlos.

Su extensión y su relación con el viario-eje que forma Avenida Valle Inclán le conceden las condiciones precisas para una actuación de mayor interés para la zona, generadora de trabajo para los ciudadanos, de riqueza y asimismo de su integración en el entorno. El tratamiento de mejora de la movilidad que se propone, dará solución a los problemas existentes de aglomeración del tráfico e igualmente fomenta su fluidez y viabilidad de nuevas conexiones entre las distintas zonas del distrito Bailén-Miraflores.

Parece evidente concluir que es se opta por la Alternativa 2, impulsando la solución que se describía como la más óptima para la situación actual que presenta el ámbito del Tejar de Salyt.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:01
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	13/47
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==</a>		



## 5.- Propuesta.

### 5.0. Aspectos generales.

La propuesta que se plantea consiste en la renovación del uso de la parcela, mediante la instauración de actividades comerciales compatibles con el entorno residencial predominante en el barrio de Bailén-Miraflores.

Esta propuesta, en el marco urbanístico y de planeamiento, se avanza mediante el presente documento como una Modificación de Elementos del Planeamiento vigente, promoviendo la implantación de una Gran Superficie Comercial Minorista (GSM).

Esta implantación contribuiría a evitar la segregación funcional de la ciudad, así como la revitalización de la zona predominantemente residencial, mediante la actividad económica, sin generar procesos de expansión urbana y de consumo innecesario de recursos energéticos y naturales, contribuyendo así, a fortalecer el modelo de ciudad compacta y diversificada que favorece la centralidad y recualificación del espacio urbano, preferentemente en suelo urbano y en continuidad con la trama urbana, evitándose ubicaciones aisladas y desvinculadas de los núcleos de población.

La ordenación garantizaría los aspectos descritos en el párrafo anterior, así como la capacidad y suficiencia de las infraestructuras de comunicaciones y transportes, existentes y futuras, de la forma que mejor contribuyan a ese modelo de ciudad compacta y diversificada. Eliminando al mismo tiempo emisiones contaminantes y nocivas para el entorno urbano, desde la perspectiva ambiental.

La renovación del uso de la parcela constituye una gran oportunidad para la mejora funcional del ámbito de Salyt, por medio de la implantación de actividades más compatibles con los usos predominantes y que al mismo tiempo consiguen complementarlos.

Su extensión y su relación con el viario-eje que forma Avenida Valle Inclán le conceden las condiciones precisas para una actuación de mayor interés para la zona, generadora de trabajo para los ciudadanos, de riqueza y asimismo de su integración en el entorno. El tratamiento de mejora de la movilidad que se propone, dará solución a los problemas existentes de aglomeración del tráfico e igualmente fomenta su fluidez y viabilidad de nuevas conexiones entre las distintas zonas del distrito Bailén-Miraflores.

### 5.1. Red viaria y movilidad.

Teniendo en cuenta las obligaciones para mejora del viario general y local, y la accesibilidad del transporte público y privado, se cumplirá con los compromisos extraordinarios en la implantación del proyecto, que supone contribuir voluntariamente con una mejora dotacional del ámbito y de las infraestructuras de la ciudad.

En el PRI se definirán las siguientes actuaciones:

Código Seguro De Verificación	ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:01
Observaciones		Página	14/47
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==</a>		



La ejecución de las obras que completen los ramales de conexión entre la parcela del Tejar de Salyt y la Avenida Valle Inclán, permitiendo la totalidad de movimientos de entrada y salida de las mismas, así como su articulación con la trama viaria existente.

A tal efecto se ejecutará el ramal de salida desde la parcela del Tejar de Salyt hacia Valle-Inclán (sentido MA-20) y el simétrico de entrada, así como el ramal de salida directa desde Valle Inclán hacia el Parque del Arroyo del Cuarto. Además, se realizará el acondicionamiento de los dos ramales existentes (conexión del Parque del Arroyo del Cuarto con la Avda. Valle Inclán, sentido centro ciudad (este) y salida desde Valle Inclán hacia parcela de Tejar de Salyt), con el objetivo principal de dotarlos de itinerarios peatonales acordes con la actuación propuesta.

La ejecución de las obras para el desarrollo de la nueva apertura viaria de conexión entre Calle Galeno y Tejar de Salyt, prevista por el límite Este del ámbito del SUNC, discurriendo el trazado previsto por suelos de titularidad municipal en su práctica totalidad, requiriendo únicamente de la cesión, por parte de los propietarios del ámbito de una mínima superficie que será definida con mayor precisión, durante la tramitación de la modificación de elementos.

Teniendo en cuenta estas actuaciones se ha realizado un Estudio de Movilidad sobre el ámbito del Tejar de Salyt, desarrollado a partir del cálculo y análisis del tráfico, tanto actual como el que corresponde a la propuesta.

Se hace en este Avance una mención al método de análisis utilizado en el estudio, complementado mediante una aplicación informática que desarrolla macro-simulaciones y micro-simulaciones, donde se analiza el funcionamiento del tráfico en ese ámbito y cómo se produce la conexión entre todos los viarios que provienen de los diferentes distritos de Málaga, a través de Avenida Valle Inclán y la Intersección de Miraflores.

Gracias a estos análisis se prevé un buen funcionamiento del tráfico y de la conexión de los viarios existentes con la nueva superficie comercial del Tejar de Salyt.

En los planos de ordenación que se adjuntan pueden contemplarse los esquemas de viario forman parte de las obras externas al ámbito que deberán desarrollarse y que conectan con los viarios existentes.

Se muestra la planimetría correspondiente a todo el desarrollo del viario propuesto junto a la nueva ordenación; señalando todo el viario que corresponde a las obras externas que asumirá, en este caso, la promoción según el convenio firmado previo a la redacción del presente documento.

Igualmente se representa la planimetría correspondiente a todo el desarrollo del viario propuesto junto a la nueva ordenación, señalando su conexión con todo el entramado propuesto.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:01
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	15/47
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==</a>		



## 5.2. Edificación.

En cuanto al interior del ámbito, en la propuesta se definen cuatro parcelas edificables: Parcela 1 - Operador 1, Parcela 2 – A desarrollar mediante la figura de Complejo Inmobiliario (Operador 2, Operador 3 y Restaurantes); Parcela 3 - Cesión obligatoria (Operador 4); Parcela 4 - Dotacional; tal y como se puede observar en la siguiente ilustración 11.

Cada parcela estará debidamente delimitada mediante coordenadas UTM en el PRI

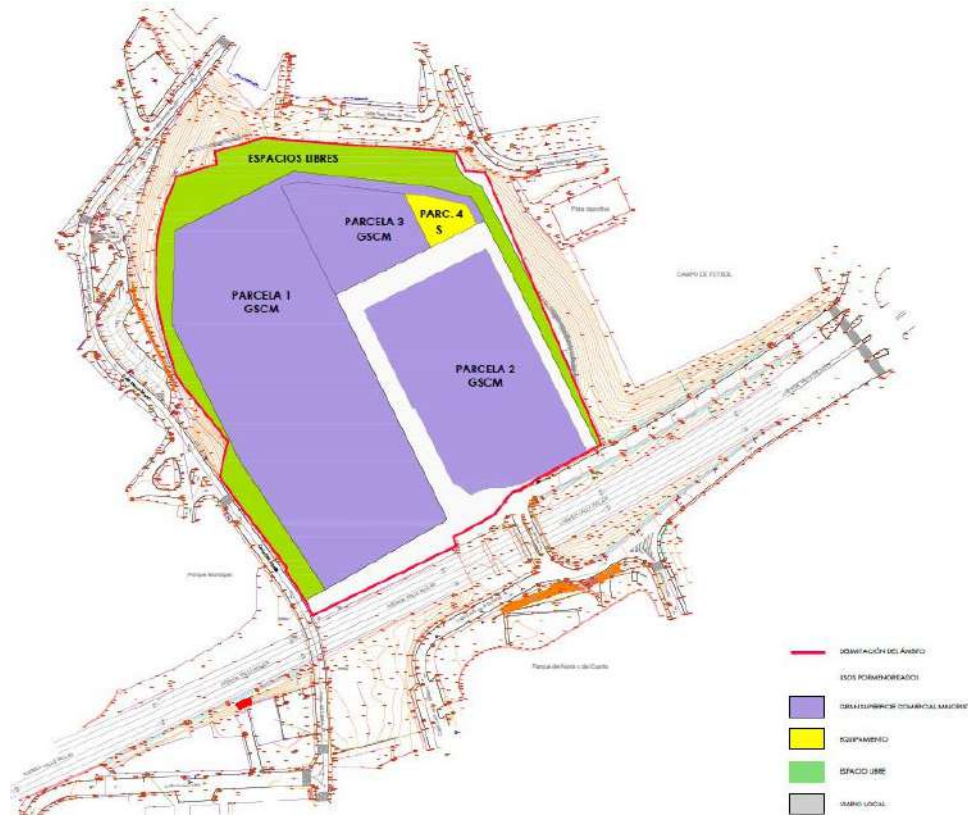


Ilustración 9\_PLANIMETRÍA NUEVA ORDENACIÓN INTERIOR \_TEJAR DE SALYT

En el Convenio suscrito se presentaban con valor indicativo referencias a la propuesta que se avanza en este documento, en la que se concretan los principales aspectos característicos de la edificación.

Código Seguro De Verificación	ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:01	
Observaciones		Página	16/47	
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==</a>			



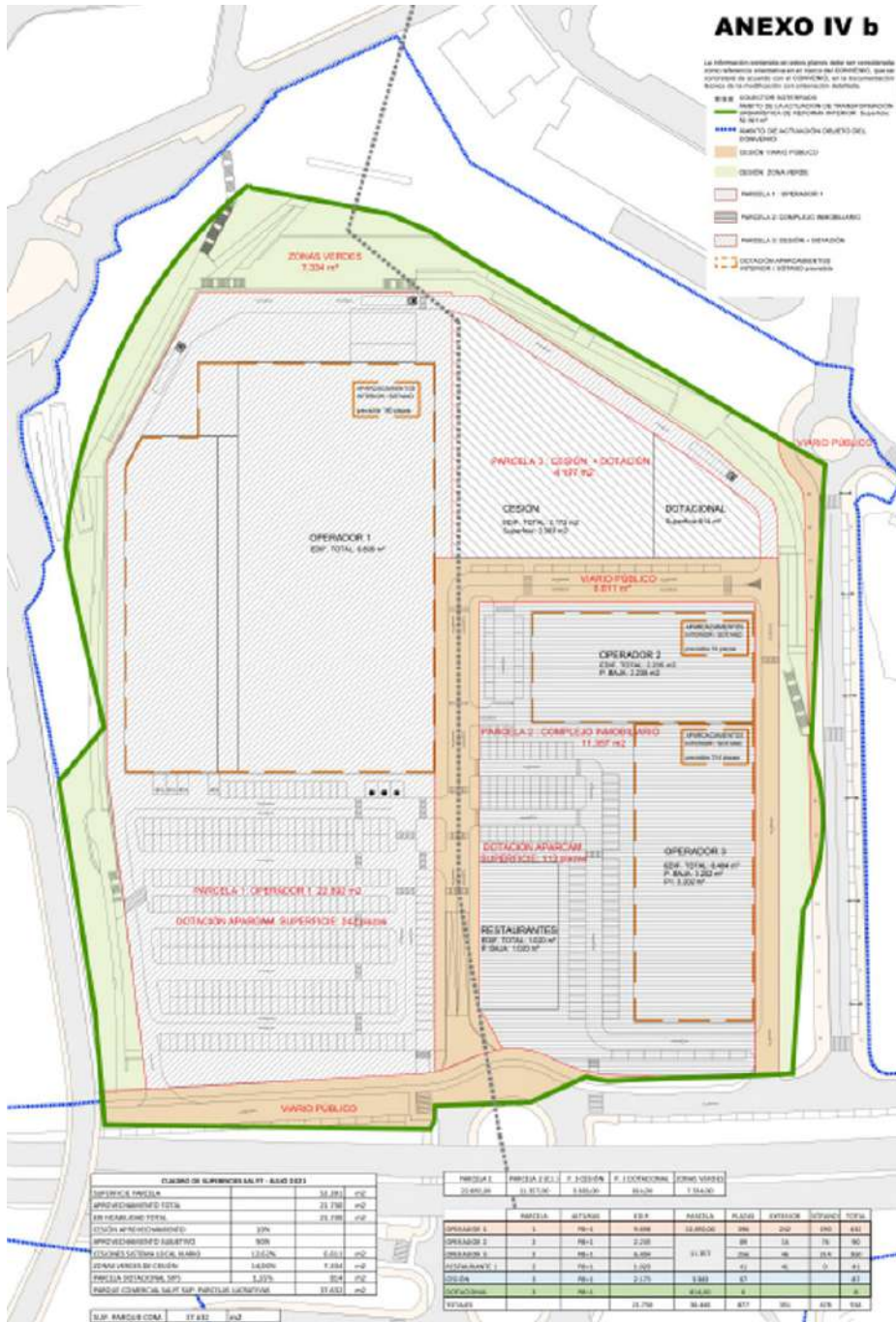


Ilustración 10\_PLANIMETRÍA ANEXO IVb DEL CONVENIO\_ORDENACIÓN INDICATIVA\_TEJAR DE SALYT

La Parcela 1 corresponde a un operador comercial que ocupa aproximadamente la mitad de la superficie total del Tejar de Salyt. La Parcela 2 albergará dos operadores (Operador 2 y Operador 3) de uso gran superficie comercial y una edificación que corresponderá a restauración. A su vez, la Parcela 3 incluye las edificaciones de uso gran superficie comercial correspondientes a las cesiones obligatorias de terrenos a favor del municipio, donde se incluye la superficie de suelo urbanizada y con aprovechamiento lucrativo materializada

Código Seguro De Verificación	ARerysx/8B4zUOLfFWqMDw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:01	
Observaciones		Página	17/47	
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ARerysx/8B4zUOLfFWqMDw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ARerysx/8B4zUOLfFWqMDw==</a>			

como el 10% del aprovechamiento objetivo. Y, por último, la parcela 4, destinada a suelo de cesión para uso dotacional público.

La ordenación propuesta, desarrollada en los planos de ordenación que se adjuntan y en las representaciones 3D se corresponde con una concreción como la siguiente:



Ilustración 11\_EJEMPLIFICACION\_ORDENACION INDICATIVA\_TEJAR DE SALYT

### 5.3. Espacios libres y zonas verdes.

Los terrenos destinados a zonas verdes proyectados en el Tejar de Salyt se localizan en la corona superior oeste - norte – este de la parcela para conformar, junto con la ya existente de titularidad municipal, un parque para el área urbana que da respuesta a la demanda ciudadana y que, de esta forma, mejora notablemente su proporción por habitante.

En esta zona norte de la parcela se llevará a cabo la replantación de especies vegetales presentes en la parcela actualmente, y en el caso de incluir nuevas especies se efectuará

Código Seguro De Verificación	ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:01
Observaciones		Página	18/47
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==</a>		



mediante especies autóctonas, tal y como se expone de manera detallada en el documento anexo de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

La puesta en valor de las nuevas zonas verdes que se crean supondrá un gran aumento de la vegetación y arbolado del ámbito.

#### 5.4. Dotaciones.

Para el cálculo de la reserva de Dotaciones de acuerdo con las determinaciones que el Convenio Urbanístico de Planeamiento establece para el ATURI-O-R.10 "SALYT" se han de realizar en base a:

##### Suelo dotacional público.

Según la Disposición Transitoria 2ª Apartado 4 LISTA se sigue aplicando el artículo 17 LOUA y el Reglamento de planeamiento. De acuerdo con ello, para el ATURI-O-R.10 "SALYT" tendríamos:


- Parámetros del ATURI
- Superficie del suelo: 52.391 m2
- Uso global: Actividad económica
- Edificabilidad: 21.730 m2
- Dotaciones
- Disposición Transitoria 2ª Apartado 4 LISTA en relación con art. 17 LOUA

Espacios libres: 7.334 m2 (14%)

Se cederá el suelo correspondiente a las **zonas verdes** demandadas por el ámbito, que se entregarán al Ayuntamiento debidamente urbanizadas, alcanzando de ese modo las exigencias de la legislación andaluza en estándares para suelos no consolidados con uso característico terciario. Esta cesión destinada a zona verde se concentra al norte y en toda la corona superior de la parcela para conformar, con la ya existente de titularidad municipal en la cornisa oeste – norte - este, un parque para el área urbana que da respuesta a una reiterada demandada ciudadana y que, de esta forma, mejora notablemente su ratio dotacional como suelo urbano.

Equipamiento: 814 m2

Se cederá el suelo destinado **uso dotacional público**, que se localizará en una parcela de suelo independiente según ordenación propuesta.

Código Seguro De Verificación	ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:01	
Observaciones		Página	19/47	
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==</a>			

El uso pormenorizado será el de SIPS a fin de dar respuesta a las carencias manifestadas por las demandas ciudadanas.

Sistema local viario: 7.848 m<sup>2</sup>

Se cederán los suelos destinados a **sistema local viario** dentro del ámbito, que se consideren necesarios para dotar de acceso rodado a las parcelas de titularidad pública resultantes de la nueva ordenación.

Total, dotaciones y viario local: 15.182 m<sup>2</sup>

### 5.5. Aparcamientos.

En relación a la dotación de aparcamiento se hace la propuesta en referencia a los exigidos por la normativa urbanística de aplicación; el vigente PGOU. En el artículo 12.15.4 del PGOU se establece que se deberá prever un mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 20 m<sup>2</sup> de superficie útil para exposición y venta o una plaza por cada 25 m<sup>2</sup> de superficie construida. En aplicación de lo anterior, se prevé la posible localización de unas 900 plazas para el uso Gran Superficie Comercial Minorista y 8 adicionales para el uso dotacional.

El Plan de Reforma Interior del ATURI-O-R.10 "SALYT" contemplará la dotación de aparcamientos en los viales rodados públicos y en parcelas privativas con unas dimensiones mínimas de 2,00 x 5,00 m para aparcamiento en línea y 2,50 x 5,00 m para aparcamiento en batería, y su ordenación en superficie será complementada con arbolado general de las zonas libres de edificación y la disposición de itinerarios peatonales interiores en condiciones idóneas de continuidad, sombra y anchura.

Cumpliendo estas indicaciones, en la ordenación de la parcela del Tejar de Salyt, se prevé, de manera orientativa, unos 900 aparcamientos, de los que se plantea la siguiente distribución, también aproximada:

40% del total de plazas en superficie de parcelas privativas.

1% del total de plazas en viario público interior del parque comercial.

6% del total de plazas en red viaria local exterior.

53% del total de plazas bajo rasante.

El PRI en su Ordenación Detallada dará la solución óptima a los condicionantes de partida, indicándose posible disposición de los aparcamientos, situados preferentemente bajo la rasante (mínimo un 50% de la dotación de cada parcela), y las posiciones orientativas de las rampas de acceso rodado.

Los aparcamientos en superficies estarán convenientemente arbolados y ajardinados. El arbolado será de mayor porte en aquellos casos cuya plantación se produzca en terreno

Código Seguro De Verificación	ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:01
Observaciones		Página	20/47
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==</a>		



natural y de porte controlado cuando necesariamente se produzca en parterre sobre sótano o aéreo.

La actuación preverá un conjunto de conexiones peatonales a través de la zona verde perimetral al ámbito, que permitirán el acceso peatonal desde las zonas residenciales circundantes a la gran superficie comercial minorista que se implante, dotando de una continuidad a los itinerarios peatonales de la que carece en la actualidad.

## 5.6. Infraestructuras Urbanas.

En cuanto a las redes de infraestructuras al servicio de la parcela, al tratarse de una actuación de transformación urbanística de reforma interior en suelo urbano, conforme al artículo 29 de la LISTA se proyectarán las infraestructuras que se requieran por causa de la obsolescencia de los servicios, degradación del entorno y necesidad de modificar los usos existentes, tales como alumbrado, red de riego, hidrantes y drenajes en zonas verdes, etc., siendo necesaria la renovación de la urbanización por devenir insuficiente como consecuencia del cambio de uso, la existente. Se ha solicitado información a las compañías suministradoras para definir las redes de infraestructuras. En el PRI se aportarán separatas específicas de cada uno de los servicios en documentos independientes.

Se realizará la ejecución de las obras correspondientes a las zonas verdes que sean necesarias para la correcta integración de los recorridos peatonales previstos, tales como accesos, rampas, escaleras y su iluminación, así como los movimientos de tierras, desbroce y contenciones naturales del resto de zona verde municipal que, en función de las rasantes definitivas del terreno que se fije en la innovación, se consideren necesarias para su correcta estabilización.

Tiene carácter singular, respecto a las Infraestructuras existentes, el hecho de que en la zona central de la parcela discorra un colector soterrado que recoge las aguas propias de la instalación de saneamiento de toda la zona residencial junto al ámbito.

En la ordenación de la parcela, se propone el desvío de dicho colector de acuerdo con las prescripciones que establezca la empresa municipal de aguas EMASA, ya que facilita la evacuación de aguas, evita futuras congestiones y en consecuencia inundaciones; asimismo, conectaría con las nuevas redes de saneamiento que se generen en el desarrollo urbanístico de la gran superficie comercial.

## 6.- Resumen de la ordenación pormenorizada.

A continuación, se muestra el cuadro de superficies de las parcelas de la nueva ordenación propuesta para el Tejar de Salyt.

Código Seguro De Verificación	ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:01
Observaciones		Página	21/47
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==</a>		



CUADRO DE SUPERFICIES DE PARCELAS				
PARCELA 1 (m <sup>2</sup> )	PARCELA 2 (C.I.) (m <sup>2</sup> )	P. CESIÓN (m <sup>2</sup> )	P. DOTACIONAL (m <sup>2</sup> )	ZONAS VERDES (m <sup>2</sup> )
21.772	11.240	3.383	814	7.334

CUADRO DE SUPERFICIES DE PARCELAS				
USO	PARCELA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> )	ALTURAS
GSCM OPERADOR 1	1	21.772	9.898	PB+1
GSCM OPERADOR 2	2	11.240	2.833	PB+1
GSCM OPERADOR 3			5.806	PB+1
GSCM -RESTAURANTES			1.020	PB+1
GSM CESIÓN	3	3.383	2.173	PB+1
DOTACIONAL	4	814		PB+1
TOTALES		37.209	21.730	

## 7.- Protección del Medio Ambiente. Evaluación Ambiental

En la disposición final única del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía que modifica la Ley a la Ley GICA, se indica que:

3. Se modifica el apartado 5 (del artículo 40), de la siguiente forma:

*"No se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, los siguientes instrumentos de ordenación urbanística, así como sus revisiones y modificaciones:*

a) Los planes especiales de los apartados d) y e) del artículo 70.3 de la Ley.

b) Los estudios de detalle y los restantes instrumentos complementarios.

c) Los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 4.b) en los que pueda determinarse a priori, atendiendo a su objeto, a su extensión y a los espacios afectados, que no son susceptibles de tener un impacto significativo en el medio ambiente, conforme al artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre. Estos requisitos serán justificados por el órgano sustantivo en la memoria del instrumento de ordenación urbanística y verificados, caso por caso, a través de un pronunciamiento expreso del órgano ambiental antes de su aprobación inicial."

Código Seguro De Verificación	ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:01
Observaciones		Página	22/47
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==</a>		





Conforme al artículo 51.1 de la Ley 21/2013 se establece como "impacto o efecto significativo" aquellos factores que alteren de carácter permanente o en larga duración (de forma negativa o efectos apreciables que puedan empeorar los parámetros de los diferentes hábitats, según va concretando la Ley en su desarrollo) uno o varios factores de los siguientes (apartado a del Art.5): La población, la salud humana, la flora, la fauna, la biodiversidad, la geodiversidad, la tierra, el suelo, el subsuelo, el aire, el agua, el clima, el cambio climático, el paisaje, los bienes materiales, incluido el patrimonio cultural, y la interacción entre todos los factores mencionados.

El cambio de uso recogido en la modificación propuesta, consistente en la renovación de un uso industrial obsoleto por otro de gran superficie comercial minorista con incremento de las zonas verdes, compatible con el entorno residencial predominante en el barrio de Bailén-Miraflores, supone en todo caso una mejora tanto a nivel medioambiental, como en la prevención del cambio climático mediante la reducción de emisiones a la atmósfera y salud de la población.

Esta transformación urbana contribuye a:

- Evitar la segregación funcional de la ciudad, así como la revitalización de la zona predominantemente residencial, mediante actividad económica, sin generar procesos de expansión urbana y de consumo innecesario de recursos energéticos y naturales.
- La ordenación garantizaría los aspectos descritos en el párrafo anterior, así como la capacidad y suficiencia de las infraestructuras de comunicaciones y transportes, existentes y futuras, de la forma que contribuyen a ese modelo de ciudad compacta y diversificada. Eliminando al mismo tiempo emisiones contaminantes y nocivas para el entorno urbano, desde la perspectiva ambiental.
- La mejora de la movilidad que se propone, dará solución a los problemas existentes de aglomeración del tráfico e igualmente fomenta su fluidez y viabilidad de nuevas conexiones entre las distintas zonas del distrito Bailén-Miraflores, lo que se traduce en una mejora medioambiental importante.
- La mejora de la calidad de aire y a la mitigación del cambio climático pues se destinan nuevos espacios libres proyectados en la parcela a zonas verdes de

<b>Código Seguro De Verificación</b>	ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:01
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	23/47
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==</a>		



carácter natural, conformadas por especies arbustivas y arbóreas autóctonas que tienen un elevado efecto sumidero de CO2.

Este aumento de la superficie de espacios libres, afecta muy positivamente en la salud general de la población, a la convivencia social, a la calidad medioambiental y a la habitabilidad del espacio público. Se favorecen los hábitos de vida saludables y se aumenta la calidad del aire. El resultado irá en beneficio de aquellos grupos de población con problemas respiratorios y auditivos, influyendo en su bienestar mental y a toda la población del entorno.


Así pues, el impacto sobre el medio ambiente de esta transformación no tiene efectos medioambientales significativos que empeoren los parámetros actuales, y en todo caso los cambios que se producen son positivos, sustanciándose en una mejora de la calidad medioambiental y del impacto en la salud:

- No se genera incremento de población, ya que únicamente se establecen usos comerciales.
- No se implantan actividades que provoquen impacto en la salud.
- Se incrementan las zonas verdes, no afectando negativamente a la flora, la fauna, la biodiversidad y la geodiversidad.
- No existen nuevas afecciones al suelo, subsuelo, aire o agua.
- No se producen impactos relevantes al paisaje.
- No se alteran bienes materiales ni patrimonio cultural.

Por lo tanto, en el caso de que el Ayuntamiento considere que por su alcance esta transformación del uso de suelo no tiene un impacto significativo en el medio ambiente y así lo verifique la Delegación de Sostenibilidad y Medio Ambiente, la actuación no estará sometida a evaluación ambiental alguna.

## Suelos Contaminados

El Plan de Reforma Interior del ATURI-O-R.10 "SALYT" incorporará la información necesaria para la adecuada valoración administrativa, de la descontaminación del suelo, o en su caso la determinación de las acciones necesarias para su recuperación ambiental.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:01	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	24/47	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==</a>			

## 8.- Afecciones.

### Aeronáuticas.

En cuanto a servidumbres aeronáuticas, en el PRI se estará a lo que determine el Ministerio de Fomento en el informe preceptivo correspondiente.

### Hidráulicas.

Será necesario igualmente Informe del Departamento competente en Aguas de la Junta d Andalucía sobre las afecciones hidráulicas de la actuación urbanística, así como Informe sobre la afección al colector principal que atraviesa la parcela.

## 9.- Gestión y desarrollo del PRI.

### 9.1. Aspectos generales.

De acuerdo con lo previsto en la normativa urbanística del Plan General, de conformidad con el art.32 de la LISTA, es necesario para la propiedad cumplir con todas las obligaciones urbanísticas derivadas de lo previsto en los artículos 18.2 y 30 de la LISTA para las actuaciones de transformación urbanística de reforma interior en suelo urbano, así como asumir y cumplir con todas las obligaciones extraordinarias que se pactan en el Convenio firmado, en particular:

-Las cesiones de terrenos a favor del municipio:

-La reserva para dotaciones según lo dispuesto en la Disposición Transitoria 2ª apartado 4 de la LISTA en relación con el artículo 17 de la LOUA; así:

- Se cederá el suelo correspondiente a las zonas verdes demandadas por el ámbito, que se entregarán al Ayuntamiento debidamente urbanizadas, alcanzando de ese modo las exigencias de la legislación andaluza en estándares para suelos no consolidados con uso característico terciario
- Se cederá el suelo destinado uso dotacional público, que se localiza en una parcela de suelo independiente según la ordenación pormenorizada establecida. El uso pormenorizado será el de SIPS a fin de dar respuesta a las carencias manifestadas por las demandas ciudadanas.
- Se cederán los suelos destinados a sistema local viario dentro del ámbito, que se consideran necesarios para dotar de acceso rodado a las parcelas de titularidad pública resultantes de la nueva ordenación.
- Se cederán también los terrenos necesarios para materializar parte de los viales públicos precisos para la conexión exterior de la parcela con el entramado viario. Además, si en el desarrollo técnico de la solución viaria final se detectase la necesidad de ocupar

Código Seguro De Verificación	ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:01
Observaciones		Página	25/47
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==</a>		



suelo de titularidad privada no perteneciente a los promotores, la obtención de los mismos será a costa del promotor de la actuación, previa aprobación del Proyecto de Urbanización en el que se declare la utilidad pública y necesidad de ocupación, legitimadora de la obtención de los suelos por expropiación.

-La entrega al Ayuntamiento, y con destino al Patrimonio Municipal del Suelo, de la superficie de suelo independiente, urbanizado y con aprovechamiento lucrativo precisa para materializar el 10% del aprovechamiento medio del área de reparto.

-Las obras de urbanización internas y externas del ámbito exigidas por la normativa urbanística:

□ Se realizarán las obras de urbanización que precisa toda la actuación según se determina en este PRI y se concretará en el correspondiente Proyecto de Urbanización. En dicho Proyecto se incluirán las obras precisas para la ejecución integral de la zona verde municipal y de la zona verde de cesión obligatoria, si bien, la propiedad asumirá la ejecución íntegra de las obras correspondientes a la zona verde de titularidad municipal que sean necesarias para la correcta integración de los recorridos peatonales previstos, tales como accesos, rampas, escaleras y su iluminación, así como los movimientos de tierras, desbroce y contenciones naturales del resto de zona verde municipal que, en función de las rasantes definitivas del terreno que se fije en la innovación, se consideren necesaria para su correcta estabilización. En el diseño de la urbanización se respetará e integrará la servidumbre existente del Canal Bores Romero, asumiéndose todos los gastos de urbanización, entre los cuales se incluirán, el desvío del colector de saneamiento que discurre subterráneo por la parcela actual, de acuerdo con las prescripciones que, con respecto al mismo, establezca la empresa municipal de aguas EMASA; así como todos aquellos que exijan las Administraciones sectoriales por razón de la materia y consten en los informes que se emitan durante la tramitación de la Modificación de Elementos. Por otro lado, también se proyectará y ejecutará el sombreado vegetal de las explanadas de aparcamientos.

□ Se sufragarán en concepto de cargas externas, conforme a la ficha del P.E.I.S.-4 contenida en el PGOU, la cantidad de 30€/UA, correspondiente a la aportación de los suelos urbanos no consolidados del PGOU y habida cuenta de lo dispuesto en la Disposición Transitoria 1ª de la LISTA, cifra que será actualizada según los criterios que se establezcan en el documento del propio P.E.I.S. 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.

□ Se presentará, un Plan de Movilidad del nuevo ámbito que se ha consensuado con el Departamento de Planeamiento y Gestión de esta Gerencia y con el Área de Movilidad del Ayuntamiento,

<b>Código Seguro De Verificación</b>	ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:01
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	26/47
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==</a>		



## 9.2. Sistema de actuación.

El Sistema de Actuación definido es el sistema de Compensación. La regulación de la aplicación de este sistema de actuación será la que se contempla en la Sección Segunda del Capítulo II del Título V "La ejecución urbanística" de la LISTA.

Se deja constancia que al tratarse de un propietario único se entiende iniciado el sistema por convenio firmado por el propietario único, con arreglo a lo previsto en el art.102.1 de la LISTA.

## 9.3. Cargas complementarias.

Además de las cargas urbanísticas propias de una actuación de transformación urbanística de reforma interior y que el propietario debe asumir "ex lege", la implantación del uso característico de gran superficie minorista requiere de los accesos e infraestructuras necesarias, tanto interiores como exteriores a la actuación, para la correcta implantación, accesibilidad e infraestructuras de la misma.

En consecuencia, teniendo en cuenta las obligaciones para mejora del viario general y local y la accesibilidad del transporte público y privado, la promotora y titular del suelo cumplirá con los deberes de urbanización para la implantación de la gran superficie comercial minorista que se señalan a continuación y que suponen contribuir a una notable mejora dotacional de la zona y, en general, a la mejora de las infraestructuras de la ciudad; así el Proyecto de Urbanización preverá la ejecución, a costa del promotor, de las siguientes actuaciones:

□ Se consideran accesos necesarios aquellos que, resultando del consenso con el Área de Movilidad, garantizan 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, y así se han definido en el Plan de Movilidad del presente PRI y que suponen:

o La ejecución de las obras que completen los ramales de conexión entre la parcela de Salyt y la Avda. Valle Inclán, permitiéndose la totalidad de movimientos de entrada/salida de la misma, así como su articulación con la trama viaria existente. A tal efecto se ejecutará el ramal de salida desde la parcela del Tejar de Salyt hacia Valle-Inclán (sentido MA-20) y el simétrico de entrada así como el ramal de salida directa desde Valle Inclán hacia el Parque del Arroyo del Cuarto. Además, se realizará el acondicionamiento de los dos ramales existentes (conexión del Parque del Arroyo del Cuarto con la Avda. Valle Inclán, sentido centro ciudad (este) y salida desde Valle Inclán hacia parcela de Tejar de Salyt), con el objetivo principal de dotarlos de itinerarios peatonales acordes con la actuación propuesta.

La contribución de la ATU-RI-O-R.10 "Salyt" al PEIS-4, se considerará como parte de la ejecución de estas infraestructuras, debiendo completar a su costa el resto de presupuesto necesario para la culminación de la misma, según el Proyecto que resulte finalmente aprobado.

Código Seguro De Verificación	ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:01
Observaciones		Página	27/47
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==</a>		



o La ejecución de las obras para realización de la nueva apertura viaria de conexión entre calle Galeno y el Tejar de Salyt, prevista por el límite Este del ámbito de la actuación, discurrendo el trazado previsto por suelos de titularidad municipal en su práctica totalidad, requiriendo únicamente de la cesión, por parte de los propietarios del ámbito de una mínima superficie.

□ Como mejora dotacional de la zona y requisito para la adecuada conectividad peatonal entre la nueva superficie comercial con el entorno residencial más inmediato, la propiedad asumirá a su costa y con el alcance que se avanza en este documento, la ejecución de las obras de urbanización de la zona verde municipal perimetral al ámbito, así como 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 y ejecución simultánea a cargo del promotor de la actuación, garantizándose así el diseño único e integrado de las mismas.

## 10.- Imagen de la propuesta

A título de ejemplo, se acompañan imágenes de la ordenación propuesta integradas en vistas del estado actual.



AVANCE DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ATU-RI-O-R.10 "SALYT" EN MÁLAGA

Página 28/32

<b>Código Seguro De Verificación</b>	ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:01
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	28/47
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==</a>		







Ilustración 12a\_Vista desde el sur. Estado actual y propuesta



<b>Código Seguro De Verificación</b>	ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:01
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	29/47
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==</a>		





Ilustración 12b\_Vista desde el norte. Estado actual y propuesta

Málaga, septiembre de 2022

<b>Código Seguro De Verificación</b>	ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:01
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	30/47
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==</a>		



## ANEXO 1 – FICHA DEL ÁMBITO

<b>Código Seguro De Verificación</b>	ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:01
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	31/47
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==</a>		





# SUELO URBANO

IDENTIFICACION

BARRIO HOJA H

Identificación y Localización

## CRITERIOS ORIENTATIVOS DE LA PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Área de Reparto	Superficie (m <sup>2</sup> s)	Sup. con Aprob. (m <sup>2</sup> s)	Suelo Público Asociado (m <sup>2</sup> s)	In. Edificabilidad (m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> s)	Aprov. Medio UA/m <sup>2</sup> s	Densidad Viv./Ha
AR.UE. ATURI-O-R.10	52.391,00	52.391,00	--	0,4147655	0,4147655	---

## OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES

Se pretende evaluar la implantación de un uso de gran superficie comercial minorista. En las circunstancias actuales parece evidente pensar que posibilitar la reactivación de los usos de la parcela constituiría una excelente oportunidad para la mejora funcional de la zona, integrando la implantación de actividades más compatibles con los usos predominantes. Su extensión, singularidad, y su relación directa con el eje principal que forma la Avenida Valle Inclán le confieren, además, la importancia precisa para una actuación de mayor interés para la zona, generadora de riqueza, de trabajo para los ciudadanos e igualmente su integración en el entorno. Se cumplirá para ello las condiciones del convenio urbanístico de planeamiento aprobado que es exigido por el art.6.4.7 del Plan General Vigente, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento el 28 de abril de 2022. Son criterios y directrices a cumplir los siguientes: (En virtud de lo previsto en el art.5.2 de la LISTA se indica el carácter de Norma (N), Directriz (D) o Recomendación (R) en cada caso).

- 1.- La parcela a desarrollar se considera inductiva como esquema de organización del sector (R).
- 2.- El Capítulo III del Título IV del TRLCA, relativo a la implantación de grandes superficies minoristas, ha sido suprimido por el apartado quince del artículo 49 del Decreto-ley 26/2021, de 14 de diciembre. V. en consecuencia, ha dejado sin efectos los criterios para el emplazamiento de grandes superficies minoristas recogidos en el artículo 32 del citado TRLCA. No obstante, el Decreto-Ley ha introducido un apartado 5 en el artículo 22, relativo a las grandes superficies minoristas, en el que se indica que cualquier implantación de gran superficie minorista se someterá a lo dispuesto en la normativa vigente en materia de ordenación del territorio y urbanismo; es por ello que, dado que el PCOU de Málaga que continúa vigente hizo suyo esos criterios de emplazamientos previstos en el artículo 32, los mismos deben ser tenidos en cuenta y se han incluido en el Convenio aprobado y firmado. (N)
- 3.- La actividad en el Convenio aprobado y firmado. (N) minorista contribuirá a evitar la segregación funcional de la ciudad; por otro lado, se apuesta por establecer un centro comercial en una zona con uso predominantemente residencial y densamente poblada, lo que revitalizará la actividad económica sin generar procesos de expansión urbana y de consumo innecesario de recursos naturales y energéticos; contribuirá así, a fortalecer el modelo de ciudad compacta y diversificada que favorece la centralidad y recalificación del espacio urbano, preferentemente en suelo urbano y en continuidad con la trama urbana, evitando ubicaciones aisladas y desvinculadas de los núcleos de población. (D)
- 4.- El planeamiento, en cualquier caso, garantizará la capacidad y suficiencia de las infraestructuras de comunicaciones y transportes, existentes y futuras, de la forma que mejor contribuyeren a ese modelo de ciudad compacta y diversificada, eliminando al mismo tiempo emisiones contaminantes y riesgos para el entorno urbano. (D)
- 5.- Las infraestructuras necesarias para su implantación serán los establecidos por la legislación urbanística para el tipo de actuación, más aquellos que se pactan expresamente en el Convenio aprobado y firmado. (N)
- 6.- Conforme al vigente artículo 6.4.7 del PCOU, el planeamiento urbanístico incorporará para las grandes superficies minoristas un plan de movilidad urbana referido a dicha implantación. Este formará parte del Plan de Reforma Interior. En el mismo se calculará el impacto de la ATU-RI-O-R.10 "Sally" sobre el viario general y local, ordenándose ambos en función de los tráficos previstos, garantizándose la accesibilidad en transporte público y privado, dándose prioridad a la accesibilidad peatonal, al transporte no motorizado, y al transporte público. (N)
- 7.- La reserva, para dotaciones según lo dispuesto en la disposición Transitoria 2ª, apartado 4 de la LISTA será la prevista en el artículo 17 de la LODA. (N)
- 8.- Los usos de gran superficie minorista se implantarán en zonas de gran superficie, "yugos", la implantación del uso característico de gran superficie minorista requiere de los accesos e infraestructuras necesarias, tanto interiores como exteriores a la actuación, para la correcta implantación, accesibilidad e infraestructuras de la misma o, en su caso, para paliar los efectos que ésta cause en las infraestructuras de la zona en que se encuentra, en especial en materia de tráfico, y cuya ejecución, en la medida en que son en beneficio de gran superficie, asume la promotora de la actuación urbanística titular del suelo (o quien de ella traiga causa). (N)
- 9.- Como mejora dotacional de la zona y requisito para la adecuada conectividad peatonal entre la nueva superficie comercial con el entorno residencial más inmediato, la promotora asumirá a su costa y con el abance ya indicado en el Convenio aprobado, la ejecución de las obras de urbanización de la zona verde mínima requerida para el desarrollo del proyecto, así como el entramado de rampas y escaleras previsto en la misma, de tal forma que permitan el acceso peatonal desde las zonas residenciales circundantes a la gran superficie minorista, así como el acceso municipal y de cesión obligatoria, según recoge de un único Proyecto de Urbanización y ejecución simultánea a cargo del promotor de la actuación, garantizándose así el diseño único e integrado de las mismas. (N)
- 10.- Los aparcamientos estarán convenientemente arbolados y ajardinados. Y la actuación prevendrá un conjunto de conexiones peatonales a través de la zona verde perimetral al ámbito, que permitirán el acceso peatonal desde las zonas residenciales circundantes a la gran superficie minorista que se implanta, dotando de una continuidad a las itinerarios peatonales de la que carece en la actualidad. (D)
- 11.- El porcentaje mínimo de apartamientos bajo rasante será del 50 %. (D)

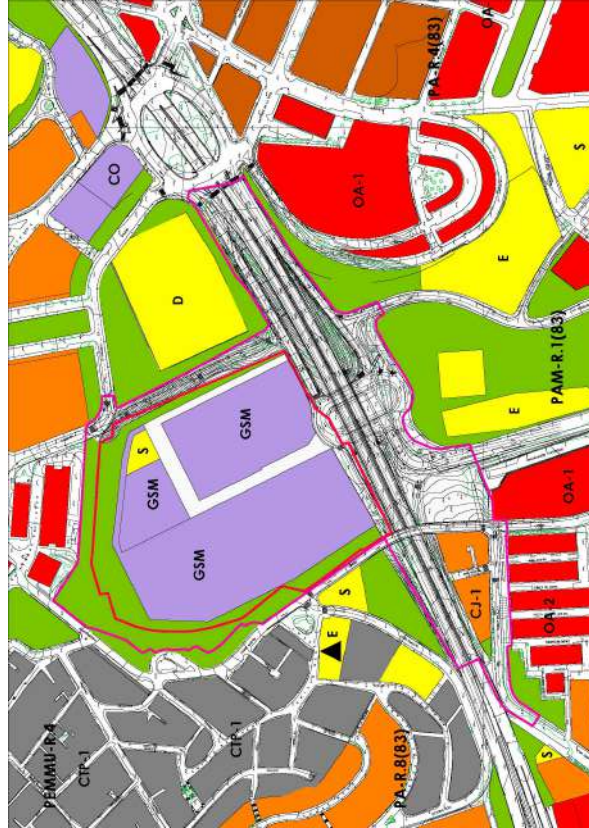
## ORDENACIÓN URBANÍSTICA DETALLADA

U S O	Sup. de Suelo Edificable (m <sup>2</sup> s)	Superficie de Techo Edificable (m <sup>2</sup> )	CP Relativos	Aprov. Objetivo (UAS)	Número de Viviendas	Altura Máxima No de Plantas	Tipología de Referencia	Dotaciones		Totales	m <sup>2</sup> s	% Suelo Total
								Educativo	Deportivo			
GRAN SUPERFICIE MINORISTA	21.730,00	21.730,00	1,00	21.730,00	--	8,148	Art.12.15.1.1, 12.15.4 O.C.2.1.1, 12.15.4 O.C.2.1.2			21.730,00	2.173,00	15,55%
TOTAL U.S.	21.730,00	21.730,00		21.730,00	--	6,814				21.730,00	--	--
Aprovechamiento Subjetivo-UAS		Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS		10% Cesión Aprovechamiento - UAS								
Espacios Libres		S.I.P.S.		Deportivo								
m <sup>2</sup> s	% Suelo Total	m <sup>2</sup> s	% Suelo Total	m <sup>2</sup> s	% Suelo Total	Dotaciones		m <sup>2</sup> s		% Suelo Total		
7.334	14%	814	1,55%			Dotaciones		8.148		15,55%		
				m <sup>2</sup> s dotacional/100m <sup>2</sup> residencial								

## OTRAS DETERMINACIONES

**CONDICIONES DE PROGRAMACION**  
Presentación y tramitación de Plan de Reforma Interior: 4 meses máximo desde la aprobación del Avance del PRI.  
**CARGAS COMPLEMENTARIAS**  
Las previstas en el convenio urbanístico aprobado por el Pleno del Ayuntamiento el 28 de abril de 2022.  
**CONDICIONES DE GESTION Y AFECTACIONES**

DESARROLLO Y GESTION		CONDICIONES PARA LA ORDENACION: AFECTACIONES PRINCIPALES	
INSTRUMENTO DE DESARROLLO:	PRI (art.68 LISTA)	ARQUEOLOGICA:	CARRETERAS: AERONAUTICA:
UNIDAD DE EJECUCION:	UE. ATURI-O-R.10	VIA PECUARIA:	IMPACTO AMBIENTAL: Justificación de inmensidad de obra en el medio Ambiente, o en otro caso E/AE simplificada
EJECUCION:	COMPENSACION	HIDRAULICA:	Necesita Informe Desvío del Colector



Código Seguro De Verificación	ARERysx/8B4zUOLfFWqMDw==
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz
Observaciones	
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ARERysx/8B4zUOLfFWqMDw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ARERysx/8B4zUOLfFWqMDw==</a>

Estado	Fecha y hora
Firmado	24/04/2023 17:54:01
Página	32/47

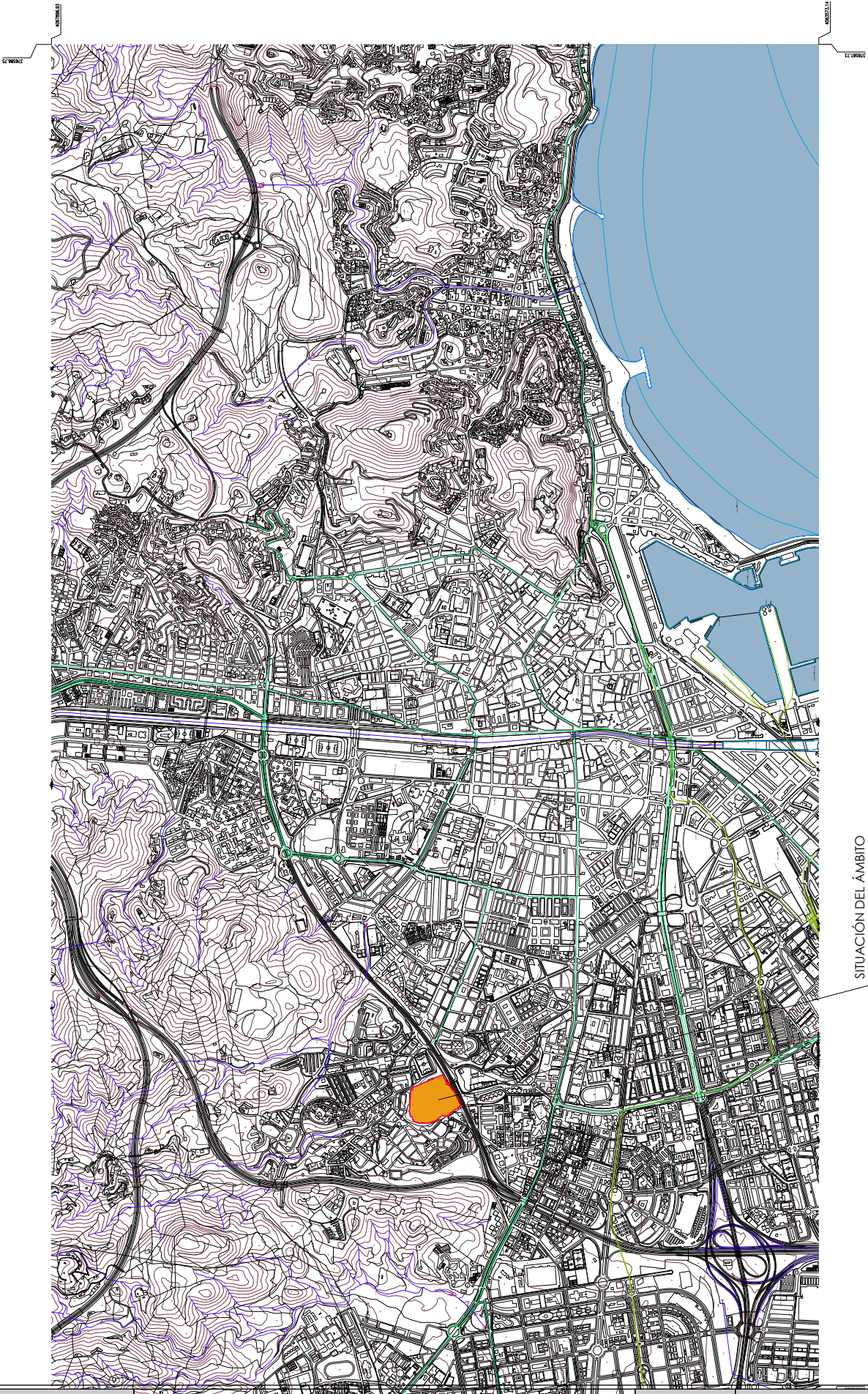


# PLANOS

<b>Código Seguro De Verificación</b>	ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:01
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	33/47
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==</a>		







SITUACIÓN DEL ÁMBITO

PLANO DE INFORMACIÓN  
SITUACIÓN EN LA CIUDAD

AVANCE DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA ATU-RI-O-R.10 "SALYT"  
 PROMOTOR: EDIFESA      PROPIETARIO: SALYT      REV:      SUST:      MOD:      ESCALA 1:10000 EN A1 - 1:20000 EN A3      SEPTIEMBRE 2022

ANTONIO ALFONSO PÉREZ ANDRÉS  
BERNARDO GÓMEZ-ESTERN AGUILAR



RENO ABOGADOS  
O.V.A. S.L.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	ARErYsX/8B4zUOLfFWqMDw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:01
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	34/47
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ARErYsX/8B4zUOLfFWqMDw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ARErYsX/8B4zUOLfFWqMDw==</a>		







— ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN  
— LÍMITE DE ACTUACIONES EXTERNAS DE URBANIZACIÓN

PLANOS DE INFORMACIÓN  
 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO  
 ESTADO ACTUAL ORTOFOTOGRAFÍA

**i01**

AVANCE DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA ATU-RI-O-R.10 "SALTY"  
 ESCALA 1:1000 EN A1 - 1:2000 EN A3  
 MOD: SUST: REV: PROPIETARIO\_SALTY  
 PROMOTOR\_EDIFESA

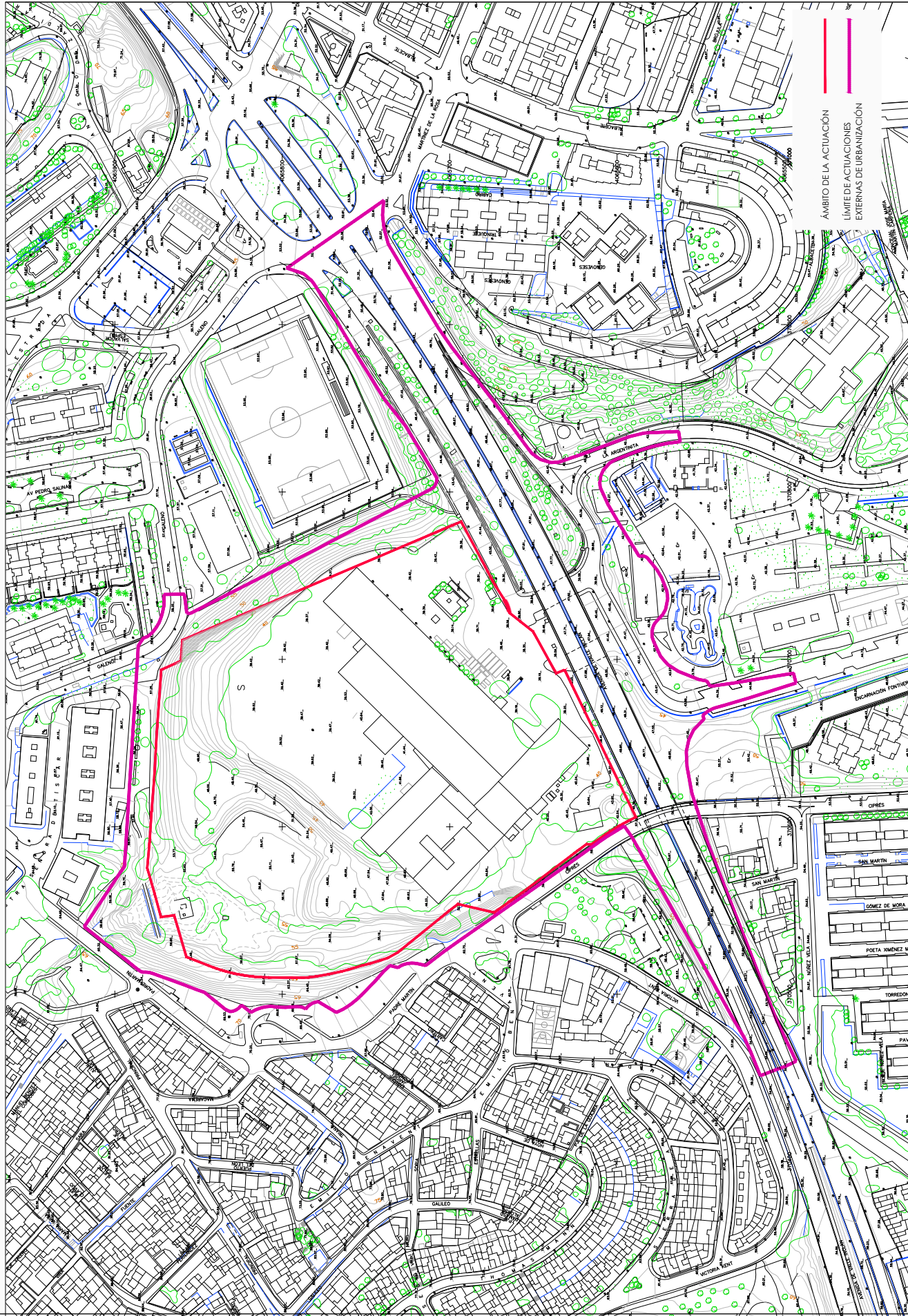
ANTONIO ALFONSO PÉREZ ANDRÉS  
 BERNARDO GÓMEZ-ESTERN AGUILAR

IBERNO ABOGADOS  
 OYA, S.L.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	AREErysx/8B4zUOLfFWqMDw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:01
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	35/47
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/AREErysx/8B4zUOLfFWqMDw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/AREErysx/8B4zUOLfFWqMDw==</a>		







PLANOS DE INFORMACIÓN  
 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO  
 ESTADO ACTUAL - PLANIMETRÍA

i02

AVANCE DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA ATU-RI-O-R.10 "SALTY"  
 ESCALA 1:1000 EN A1 - 1:2000 EN A3

PROMOTOR \_ EDIFESA  
 PROPIETARIO\_SALTY  
 MOD: REV: SUST:

SEPTIEMBRE 2022

ANTONIO ALFONSO PÉREZ ANDRÉS  
 BERNARDO GÓMEZ-ESTERN AGUILAR

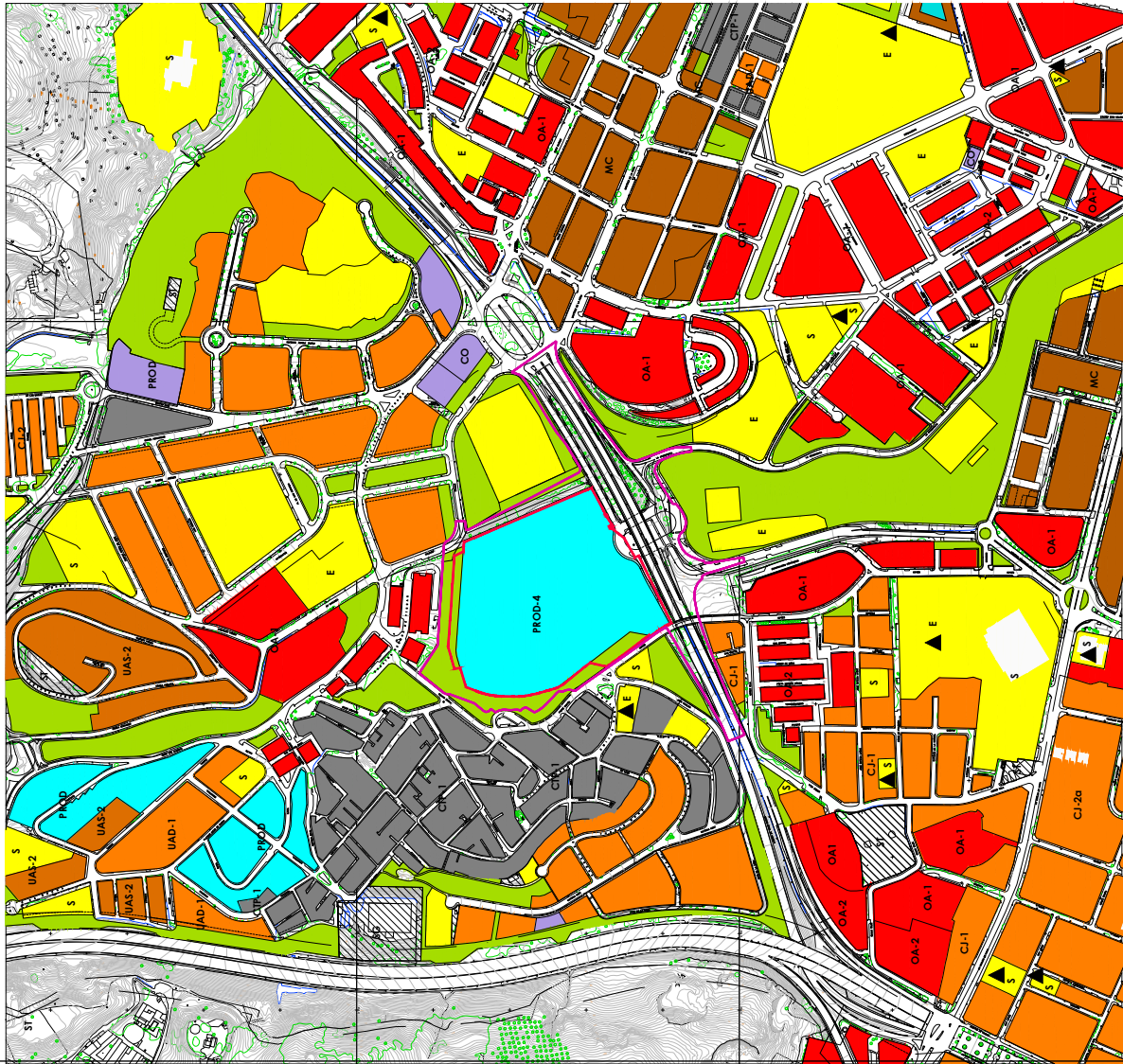
ARBOGADOS  
 OVA, S.L.

Código Seguro De Verificación	ARERysx/8B4zUOLfPWqMDw==
Firmado Por	Jose Carlos Lanza Diaz
Observaciones	
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ARERysx/8B4zUOLfPWqMDw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ARERysx/8B4zUOLfPWqMDw==</a>

Estado	Fecha y hora
Firmado	24/04/2023 17:54:01
Página	36/47

REVISIÓN  
 PERE





— AMBITO DE LA ACTUACION  
 — LIMITE DE ACTUACIONES EXTERNAS DE URBANIZACION

PLANOS DE ORDENACION  
 DELIMITACION DEL AMBITO  
 SOBRE ORDENACION EN PGOU VIGENTE

AVANCE DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL AREA DE TRANSFORMACION URBANISTICA ATU-RI-O-R.10 "SALTY"  
 ESCALA 1:1000 EN A1 - 1:2000 EN A3

PROMOTOR: EDIFESA  
 PROPIETARIO: SALT  
 REV: SUST: MOD:

ANTONIO ALFONSO PÉREZ ANDRÉS  
 BERNARDO GÓMEZ-ESTERN AGUILAR

RENO ABOGADOS  
 OVA, S.L.

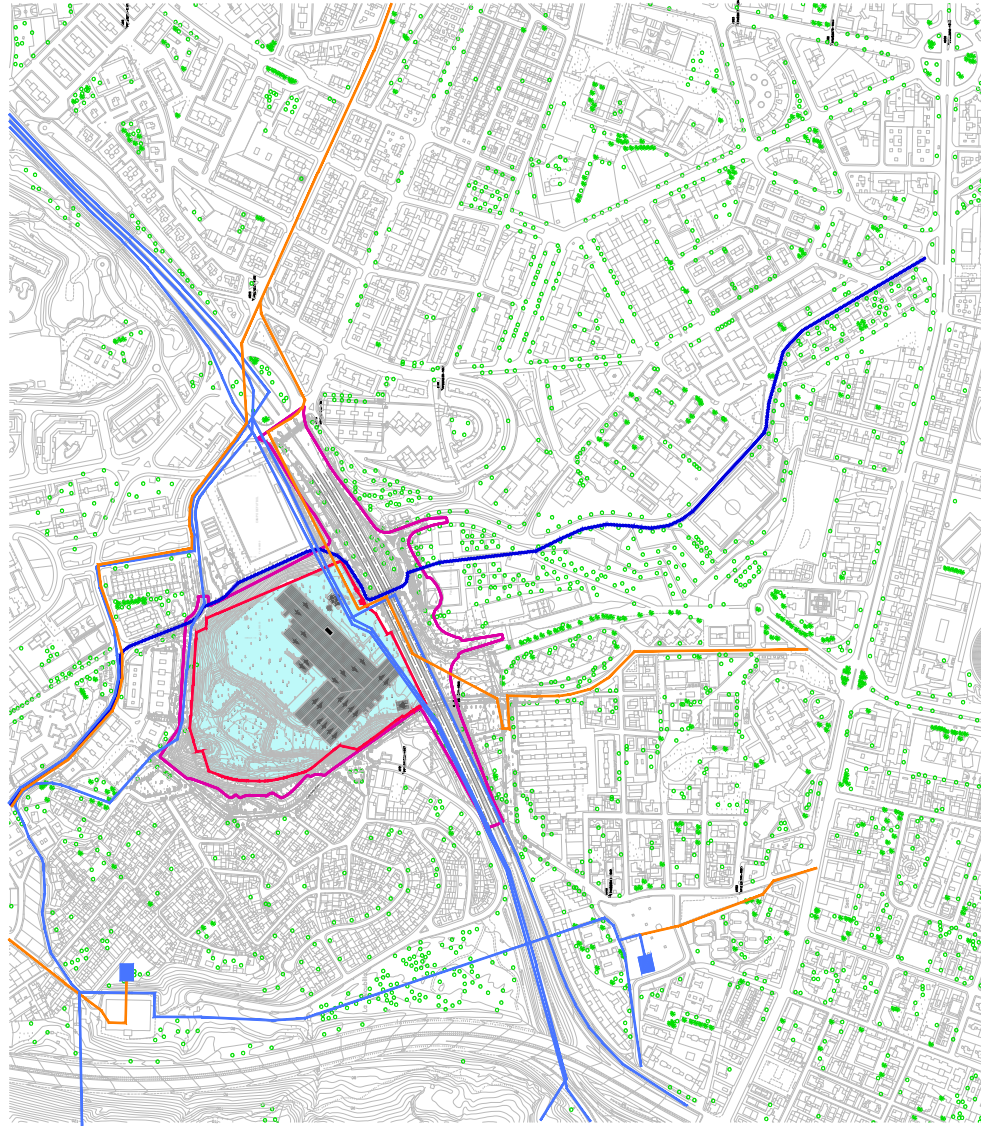
**Código Seguro De Verificación**  
**Firmado Por**  
**Observaciones**  
**Url De Verificación**

ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==  
 José Carlos Lanzat Díaz  
<https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==>

**Estado**  
**Fecha y hora**  
**Página**

Firmado  
 24/04/2023 17:54:01  
 37/47

RE/ACT  
 PERE



ÁMBITO DEL P.R.I. 52.391 m<sup>2</sup>  

 ALCANCE MÁXIMO DE ACTUACIONES EXTERIORES

TUBERÍA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA REGENERADA EXISTENTE  

 TUBERÍA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE EXISTENTE-ARTERIAS PRINCIPALES  

 TUBERÍA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE EXISTENTE-RED ARTERIAL

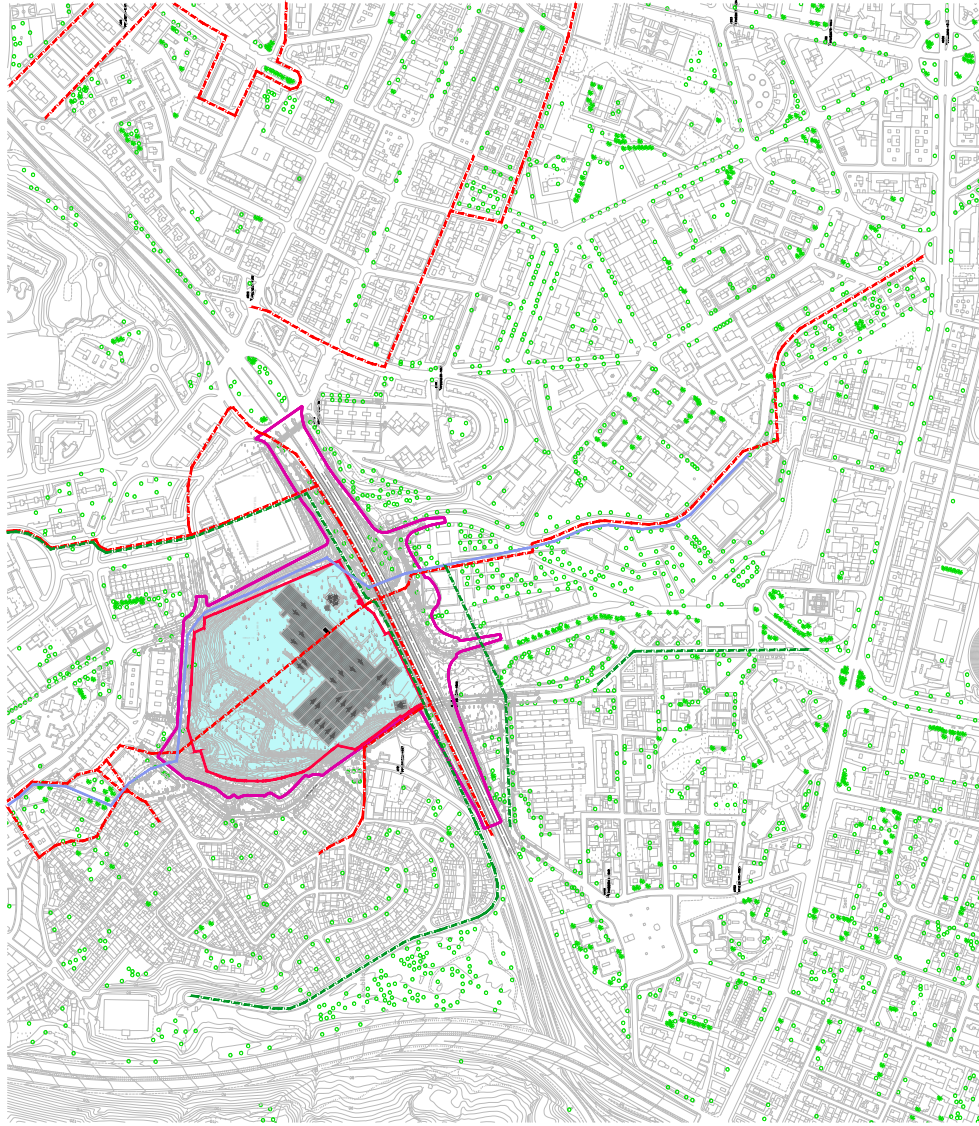
DEPÓSITO EXISTENTE



<b>Código Seguro De Verificación</b>	ARErysx/8B4zuOLfFWqMDw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:01
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	38/47
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ARErysx/8B4zuOLfFWqMDw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ARErysx/8B4zuOLfFWqMDw==</a>		







ÁMBITO DEL P.R.I. 52.391 m2

ALCANCE MÁXIMO DE ACTUACIONES EXTERIORES

RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE-RESIDUALES

RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE-COLECCIONES FLUVIALES

ARROYOS TRAZADOS EN SUPERFICIE



Código Seguro De Verificación

ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==

Estado

Fecha y hora

Firmado

24/04/2023 17:54:01

Página

39/47

Firmado Por

José Carlos Lanzat Díaz

Observaciones

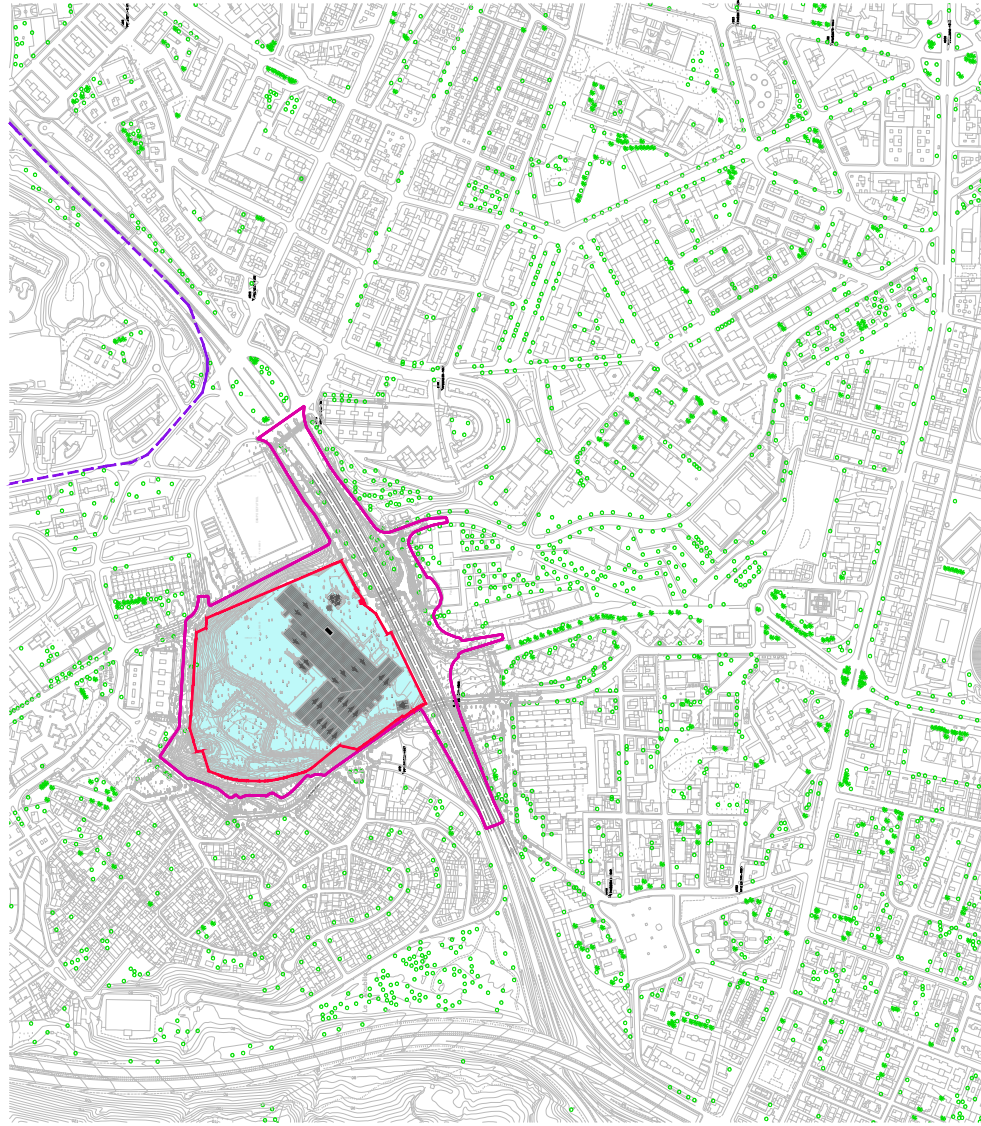
Url De Verificación

<https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==>

TREFACT

PERE





ÁMBITO DEL P.R.I. 52.391 m2

ALCANCE MÁXIMO DE ACTUACIONES EXTERIORES

RED ELÉCTRICA EXISTENTE - LINEA AT 66KV SUBTERRÁNEA

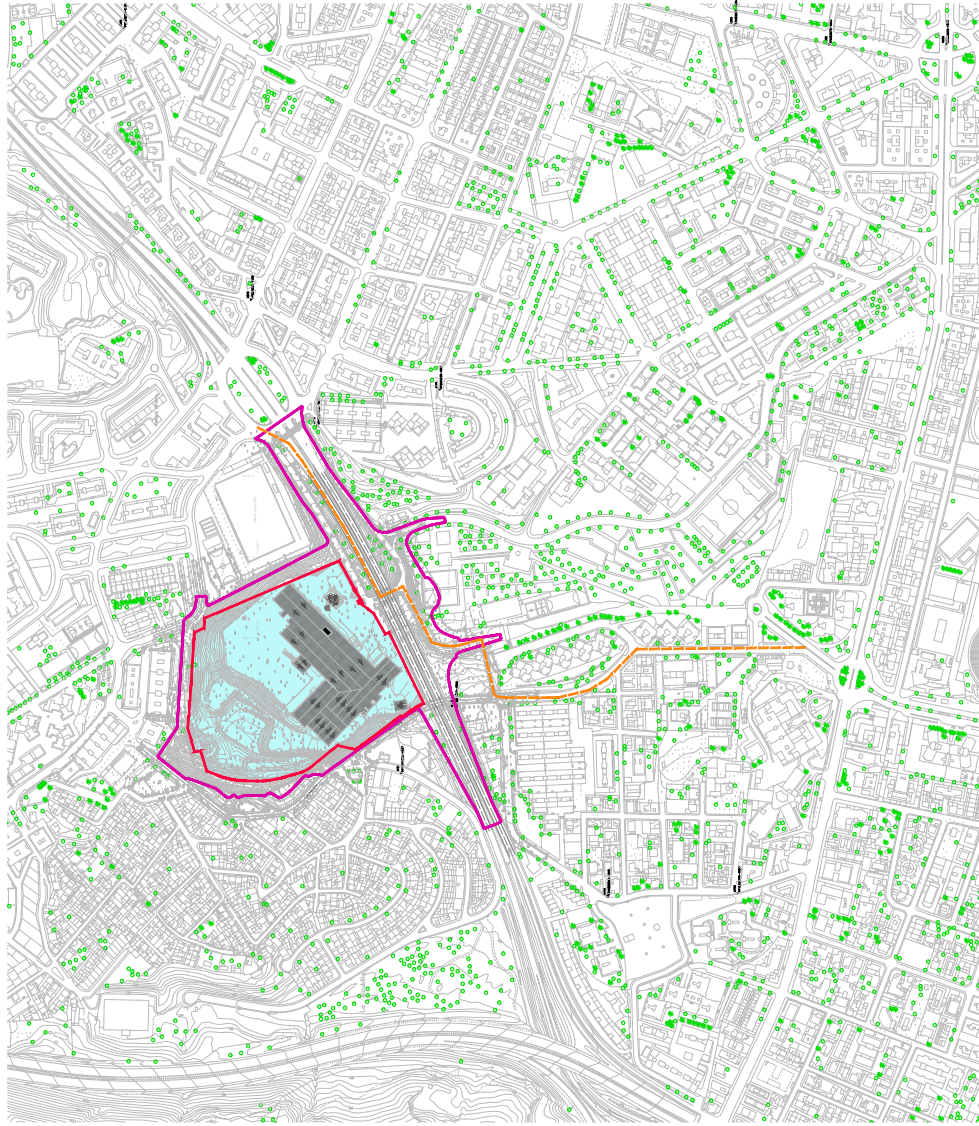


<b>Código Seguro De Verificación</b>	ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:01
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	40/47
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==</a>		

TREFACT  
 PERE







ÁMBITO DEL P.R.I. 52.391 m<sup>2</sup>

ALCANCE MÁXIMO DE ACTUACIONES EXTERIORES



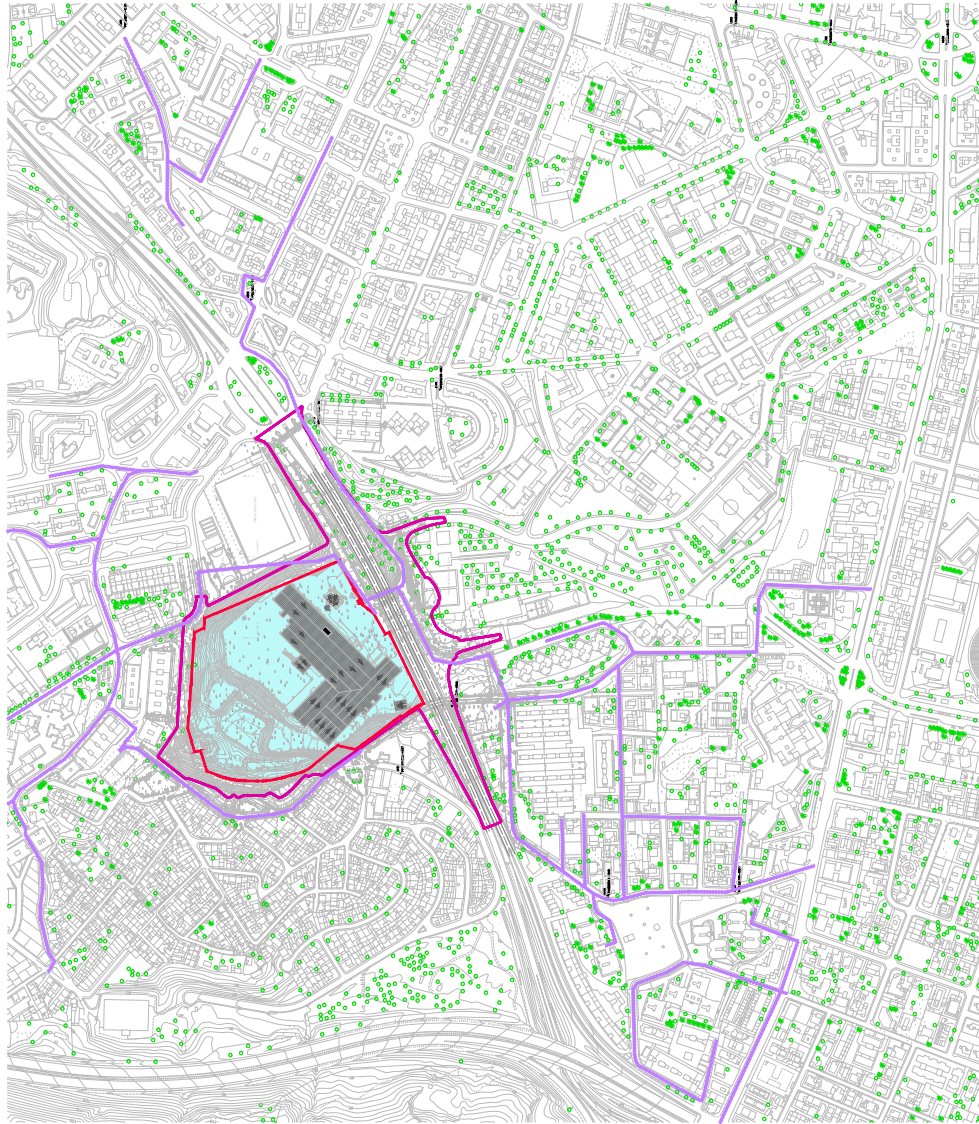
RED DE GAS



<b>Código Seguro De Verificación</b>	ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:01
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	41/47
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==</a>		

TREFACT  
PERE





ÁMBITO DEL P.R.I. 52.391 m2

ALCANCE MÁXIMO DE ACTUACIONES EXTERIORES

RED DE TELECOMUNICACIONES



<b>Código Seguro De Verificación</b>	ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:01
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	42/47
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==</a>		







ALTERNATIVA 1  
DESARROLLO DE LAS PREVISIONES DEL  
PGOU VIGENTE (PROD 4 - EDIFICACIÓN INDUSTRIAL/LOGÍSTICO)



ALTERNATIVA 0  
MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES  
EXISTENTES (FÁBRICA DE MATERIALES CERÁMICOS)



Código Seguro De Verificación

ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==

Estado

Fecha y hora

Firmado

24/04/2023 17:54:01

Página

43/47

Firmado Por

José Carlos Lanzat Díaz

Observaciones

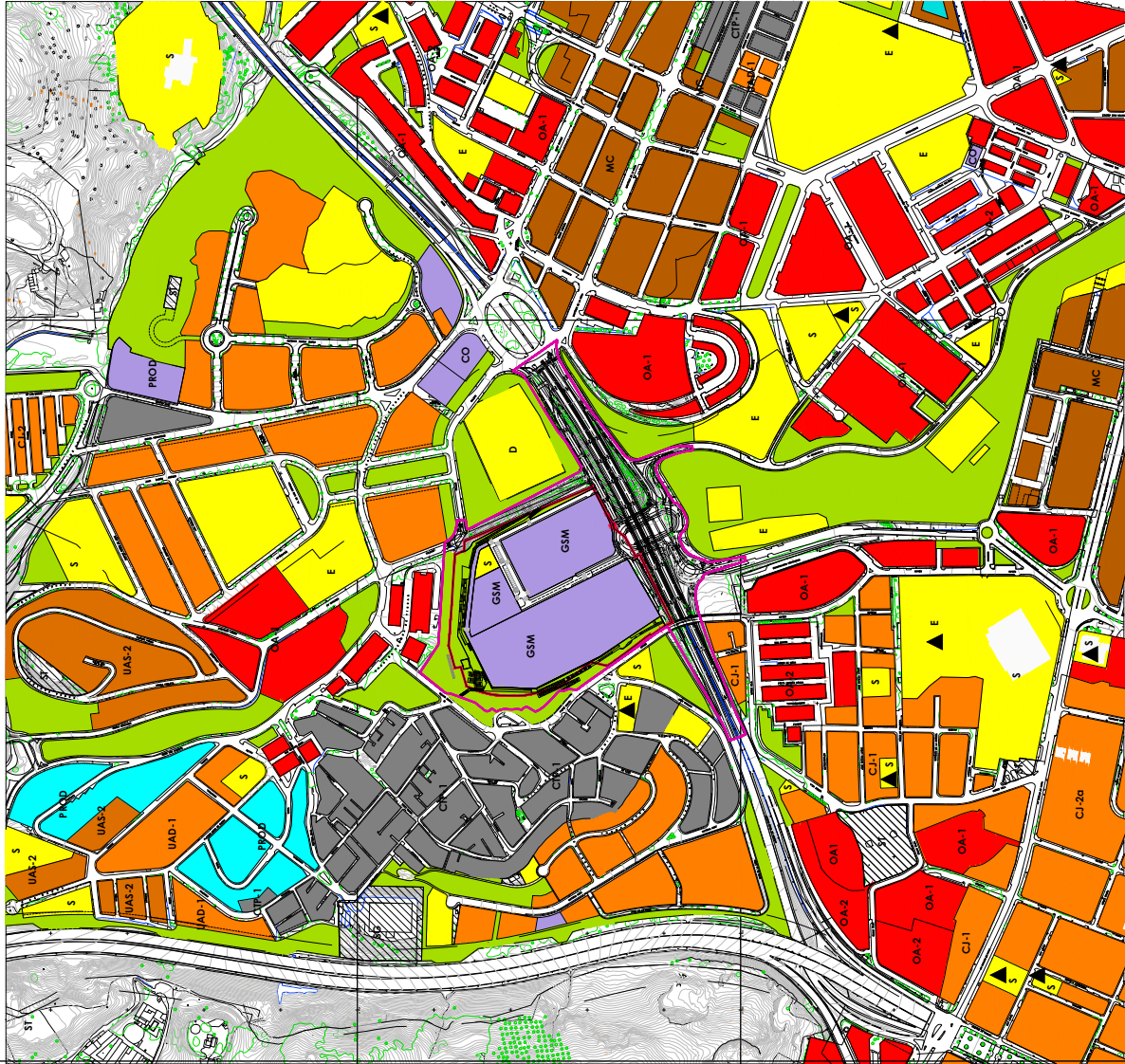
Url De Verificación

<https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==>

RENO ABOGADOS  
NOVA, S.L.





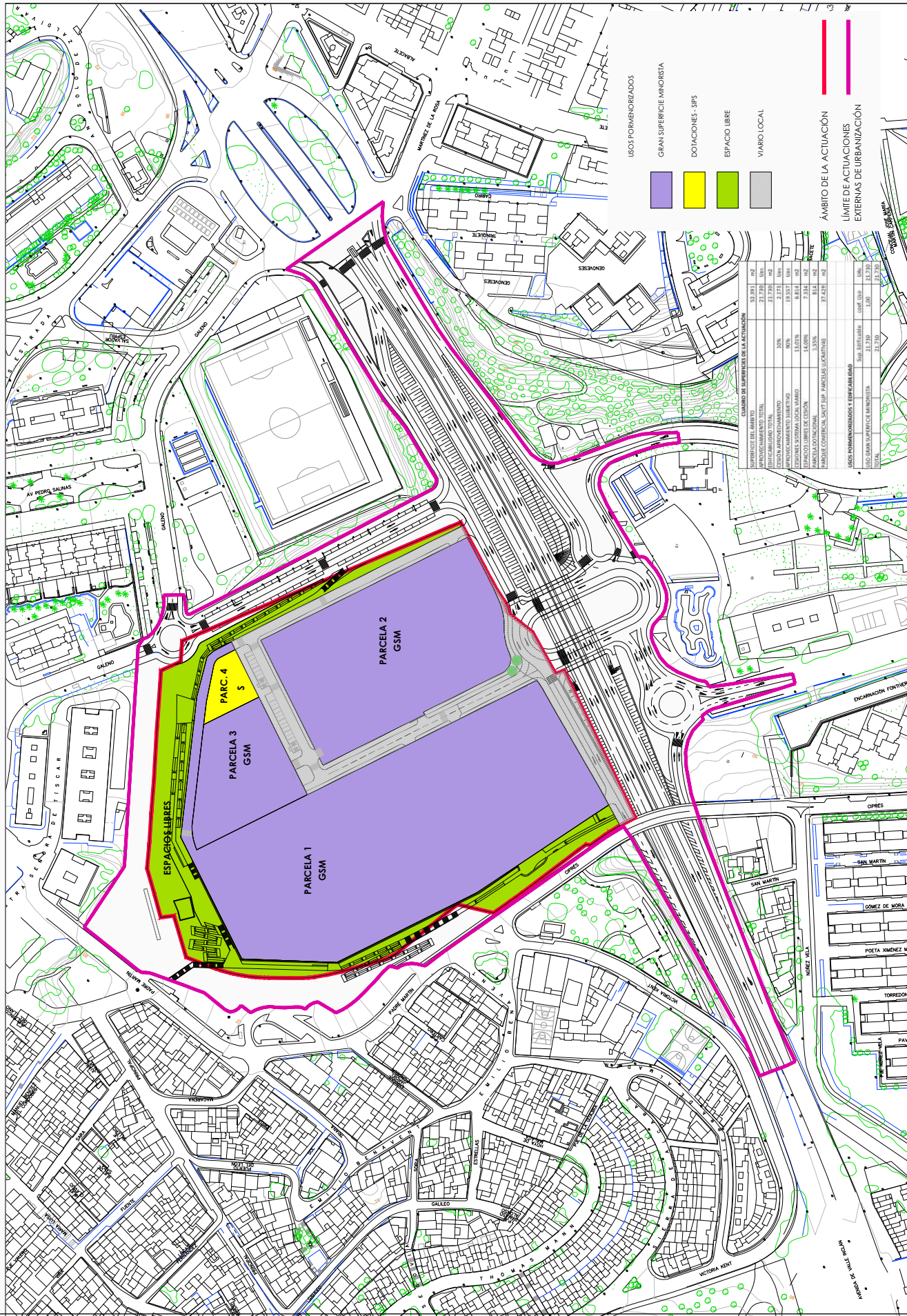


USOS URBANOS	SISTEMAS GENERALES	DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS
USO RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD	S.G. DE INTERIORES URBANOS	RESERVADOS PARA EL FUTURO
USO RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD	S.G. DE INTERIORES URBANOS	RESERVADOS PARA EL FUTURO
USO PRODUCTIVO	S.G. DE INTERIORES URBANOS	RESERVADOS PARA EL FUTURO
USO EMPRESARIAL	S.G. DE INTERIORES URBANOS	RESERVADOS PARA EL FUTURO
USO LOBBISTO	S.G. DE INTERIORES URBANOS	RESERVADOS PARA EL FUTURO
USO COMERCIAL	S.G. DE INTERIORES URBANOS	RESERVADOS PARA EL FUTURO
USO HOTELERO	S.G. DE INTERIORES URBANOS	RESERVADOS PARA EL FUTURO
USO INDUSTRIAL	S.G. DE INTERIORES URBANOS	RESERVADOS PARA EL FUTURO
USO DE ESPACIOS LIBRES	S.G. DE INTERIORES URBANOS	RESERVADOS PARA EL FUTURO
USO EQUIPAMIENTO	S.G. DE INTERIORES URBANOS	RESERVADOS PARA EL FUTURO
USOS ESPECIALES EN ZEP	S.G. DE INTERIORES URBANOS	RESERVADOS PARA EL FUTURO
PLAN ESPECIAL PARA LA DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS URBANOS	S.G. DE INTERIORES URBANOS	RESERVADOS PARA EL FUTURO
USOS ESPECIALES EN ZEP	S.G. DE INTERIORES URBANOS	RESERVADOS PARA EL FUTURO
USO RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD	S.G. DE INTERIORES URBANOS	RESERVADOS PARA EL FUTURO
USO RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD	S.G. DE INTERIORES URBANOS	RESERVADOS PARA EL FUTURO
USO PRODUCTIVO	S.G. DE INTERIORES URBANOS	RESERVADOS PARA EL FUTURO
USO EMPRESARIAL	S.G. DE INTERIORES URBANOS	RESERVADOS PARA EL FUTURO
USO LOBBISTO	S.G. DE INTERIORES URBANOS	RESERVADOS PARA EL FUTURO
USO COMERCIAL	S.G. DE INTERIORES URBANOS	RESERVADOS PARA EL FUTURO
USO HOTELERO	S.G. DE INTERIORES URBANOS	RESERVADOS PARA EL FUTURO
USO INDUSTRIAL	S.G. DE INTERIORES URBANOS	RESERVADOS PARA EL FUTURO
USO DE ESPACIOS LIBRES	S.G. DE INTERIORES URBANOS	RESERVADOS PARA EL FUTURO
USO EQUIPAMIENTO	S.G. DE INTERIORES URBANOS	RESERVADOS PARA EL FUTURO
USOS ESPECIALES EN ZEP	S.G. DE INTERIORES URBANOS	RESERVADOS PARA EL FUTURO
PLAN ESPECIAL PARA LA DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS URBANOS	S.G. DE INTERIORES URBANOS	RESERVADOS PARA EL FUTURO
USOS ESPECIALES EN ZEP	S.G. DE INTERIORES URBANOS	RESERVADOS PARA EL FUTURO

Código Seguro De Verificación	ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:01
Observaciones		Página	44/47
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ARErysx/8B4zUOLfFWqMDw==</a>		



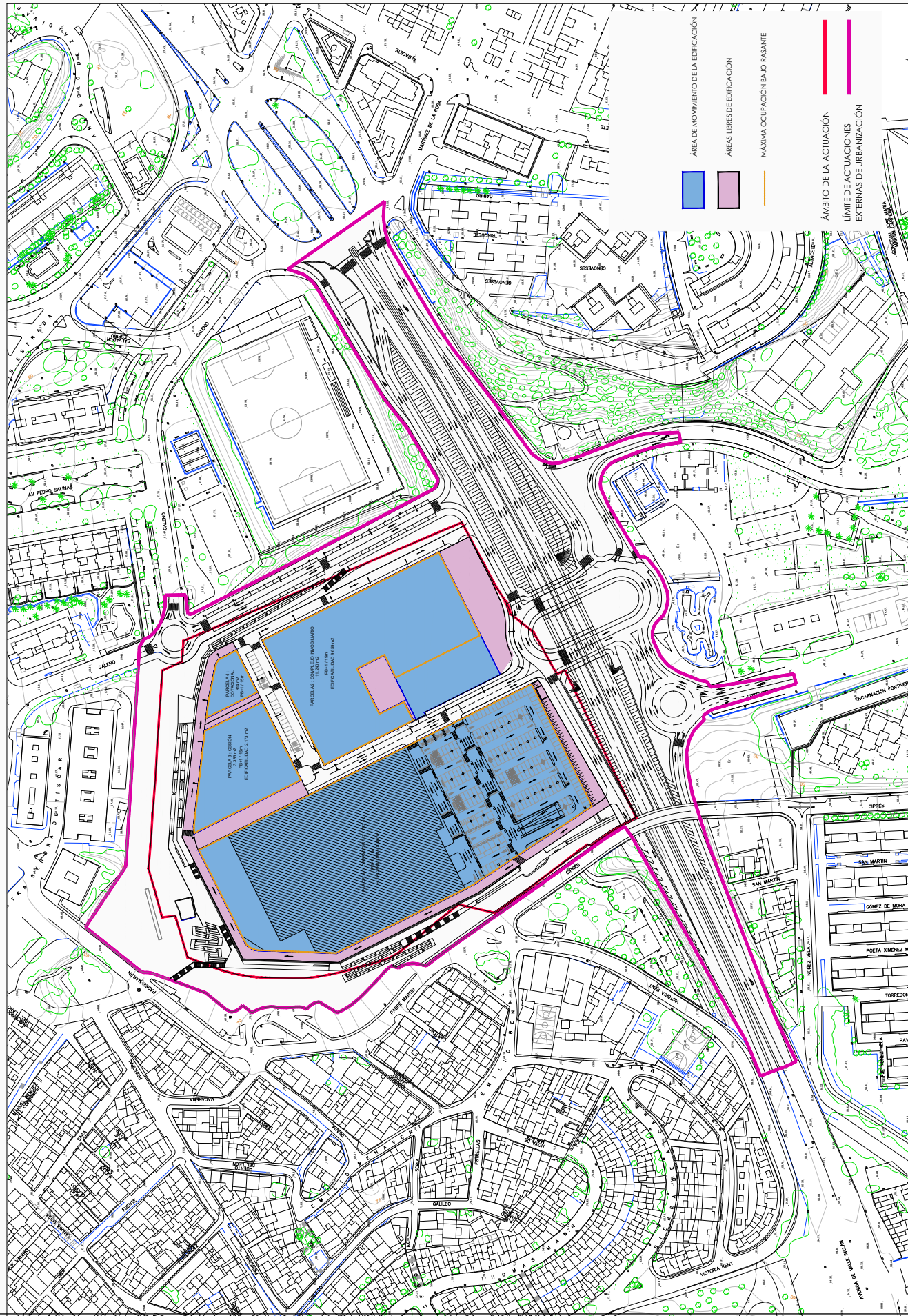




<b>Código Seguro De Verificación</b>	ARERysx/8B4zUOLfPwMDw==	<b>Estado</b>	Firmado	<b>Fecha y hora</b>	24/04/2023 17:54:01
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanza Díaz	<b>Página</b>	45/47		
<b>Observaciones</b>					
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ARERysx/8B4zUOLfPwMDw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ARERysx/8B4zUOLfPwMDw==</a>				







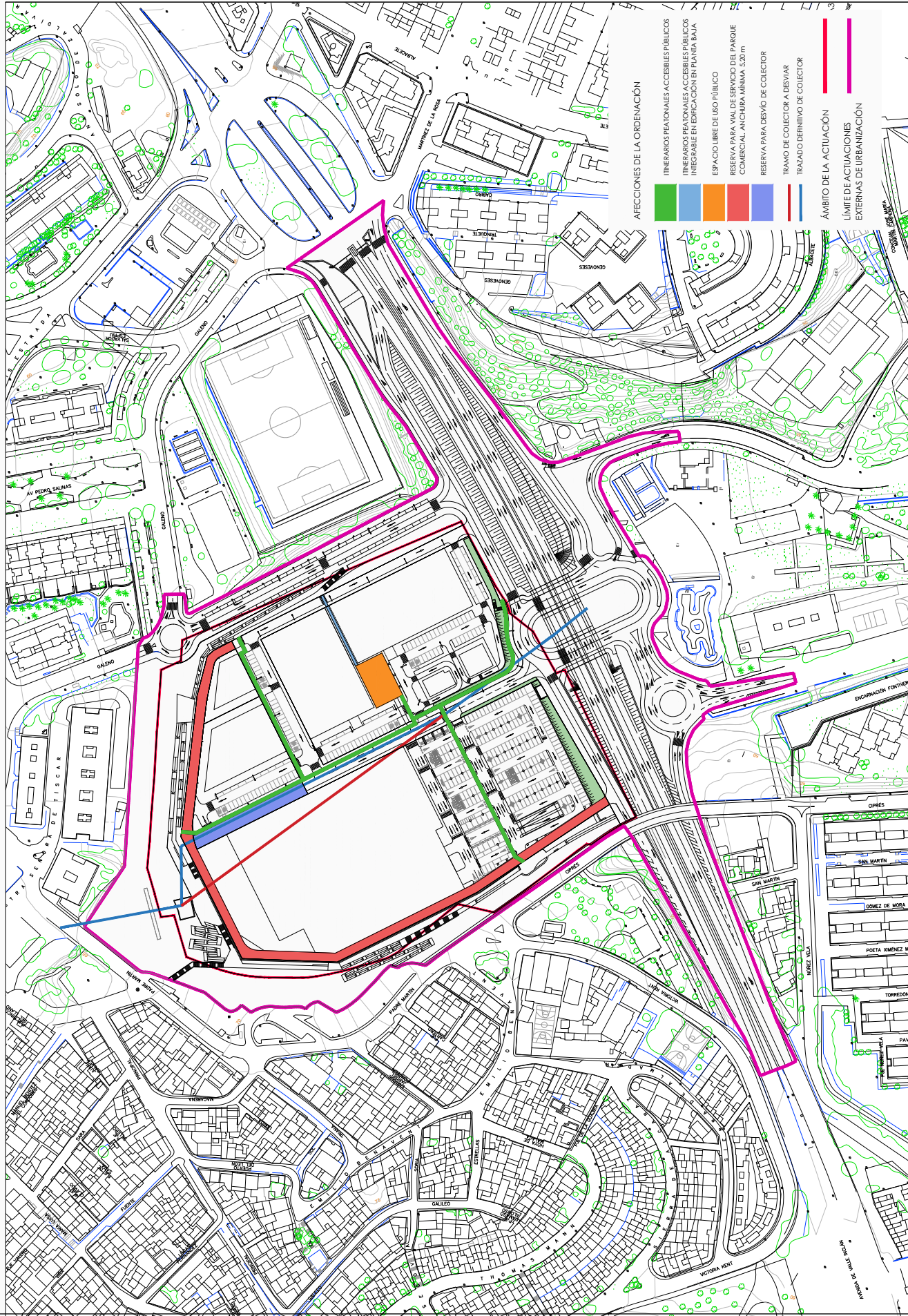
**03**  
 ORDENACIÓN DETALLADA  
ÁREAS DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN Y ÁREAS

PLANOS DE ORDENACIÓN  
 AVANCE DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA ATU-RI-O-R.10 "SALTY"  
 ESCALA 1:1000 EN A1 - 1:2000 EN A3  
 MOD: SUST: REV: PROPIETARIO\_SALTY  
 PROMOTOR\_EDIFISA  
 ANTONIO ALFONSO PÉREZ ANDRÉS  
 BERNARDO GÓMEZ-ESTERN AGUILAR  
 ABOGADOS  
 OVA, S.L.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	ARErysx/8B4zUOLfPWqMDw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanza Díaz	<b>Firmado</b>	24/04/2023 17:54:01
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	46/47
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ARErysx/8B4zUOLfPWqMDw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ARErysx/8B4zUOLfPWqMDw==</a>		







- AFECCIONES DE LA ORDENACIÓN**
- ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES PÚBLICOS
  - ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES PÚBLICOS INTEGRABLES EN EDIFICACIÓN EN PLANTA BAJA
  - ESPACIO LIBRE DE USO PÚBLICO
  - RESERVA PARA VIAL DE SERVICIO DEL PARQUE COMERCIAL. ANCHURA MÍNIMA 3,20 m
  - RESERVA PARA DESVÍO DE COLECTOR
  - TRAMO DE COLECTOR A DESVIAR
  - TRAZADO DEFINITIVO DE COLECTOR
  - ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN
  - LÍMITE DE ACTUACIONES EXTERNAS DE URBANIZACIÓN

PLANOS DE ORDENACIÓN  
**04**  
 ORDENACIÓN DETALLADA  
 AFECCIONES A LA ORDENACIÓN

AVANCE DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA ATU-RI-O-R.10 "SALTY"  
 ESCALA 1:1000 EN A1 - 1:2000 EN A3  
 MOD: SUST: REV: PROPIETARIO\_SALTY  
 PROMOTOR\_EDIFESA  
 SEPTIEMBRE 2022

ANTONIO ALFONSO PÉREZ ANDRÉS  
 BERNARDO GÓMEZ-ESTERN AGUILAR  
 BENO\_ABOGADOS  
 OVA, S.L.

REVISIÓN: 01  
 FECHA: 24/04/2023

<b>Código Seguro De Verificación</b>	ARErysx/8B4zUOLfPWqMDw==
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanza Díaz
<b>Observaciones</b>	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ARErysx/8B4zUOLfPWqMDw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ARErysx/8B4zUOLfPWqMDw==</a>

<b>Estado</b>	Firmado
<b>Fecha y hora</b>	24/04/2023 17:54:01
<b>Página</b>	47/47

<b>Estado</b>	Firmado
<b>Fecha y hora</b>	24/04/2023 17:54:01
<b>Página</b>	47/47

