



JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Tejar de Salyt – Ciudad de Málaga

Código Seguro De Verificación	+uBWjI3DSiyFTyg4EgFULw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:00
Observaciones		Página	1/55
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/+uBWjI3DSiyFTyg4EgFULw==		



OBJETO: MEMORIA DE JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR.

El presente documento analiza la posible aplicación al Plan de Reforma Interior en cuestión de la excepción recogida en el nuevo **art. 40.5 c) de la Ley GICA**, eximiendo al Plan del sometimiento al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

Para ello, en esta memoria justificamos la inexistencia de una alteración ambiental de carácter permanente o de larga duración de cualquiera de los factores mencionados en la letra a) del art.5 de la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental del Estado: población, salud humana, flora, fauna, biodiversidad, geodiversidad, tierra, suelo, subsuelo, aire, agua, clima, cambio climático, paisaje, bienes materiales, incluido el patrimonio cultural, y la interacción entre todos los factores mencionados.

Para ello se ha atendido al objeto del Plan, a su extensión y a los espacios afectados, justificando que el mismo no es susceptible de generar un impacto ambiental significativo.

ÍNDICE

1. JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL AVANCE DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR PORMENORIZADO DEL PLAN GENERAL	
1.1. AMBITO DE ACTUACIÓN	3
1.2. ANTECEDENTES	5
1.3. OBJETIVO	10
1.4. ALCANCE.....	10
2. JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA	
3. ALTERNATIVAS DEL PLAN	
3.1. ALTERNATIVA 0	14
3.2. ALTERNATIVA 1	17
3.3. ALTERNATIVA 2	19
4. CARACTERIZACIÓN MEDIOAMBIENTAL DEL TERRITORIO	
4.1. ENCUADRE GEOGRÁFICO	21
4.2. ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS PRÓXIMOS	23
4.3. ESPACIOS DE PROTECCIÓN CAUTELAR Y DE TRANSICIÓN.....	24
4.4. HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIOS PRÓXIMOS.....	34
4.5. BIENES DE INTERÉS CULTURAL PRÓXIMOS	35
4.6. TERRENOS DE DOMINIO PÚBLICO	37
	1

Código Seguro De Verificación	+uBWjI3DSiyFTyg4EgFULw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:00
Observaciones		Página	2/55
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/+uBWjI3DSiyFTyg4EgFULw==		



4.7.	FLORA Y FAUNA TEJAR DE SALYT	39
4.8.	INFRAESTRUCTURAS PRESENTES: ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO, RECOGIDA DE RESIDUOS URBANOS.....	51
4.9.	RIESGO DE INUNDACIÓN SEGÚN MAPA DE PELIGROSIDAD POR INUNDACIONES Y DE RIESGO DE INUNDACIÓN DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	60
4.10.	CONTAMINACIÓN ACÚSTICA	64
5.	DESARROLLO PREVISIBLE	
6.	EFFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES	
6.1.	SOBRE LA FLORA Y FAUNA	69
6.2.	SOBRE LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA	69
6.3.	SOBRE LA CONTAMINACIÓN LUMÍNICA	70
6.4.	SOBRE LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA	71
6.5.	SOBRE LA PRODUCCIÓN Y GESTIÓN DE RESIDUOS	71
7.	MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO	
8.	RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS	
9.	MEDIDAS QUE PERMITEN PREVENIR, REDUCIR, COMPENSAR EFECTOS NEGATIVOS EN EL MEDIOAMBIENTE	
9.1.	MEDIDAS PARA MITIGACIÓN DEL CAMBIO CLIMÁTICO	73
9.2.	MEDIDAS PARA EVITAR RIESGO DE INUNDACIÓN	73
9.3.	MEDIDAS PARA LA MEJORA DEL SUSTRATO DEL SUELO EN ZONAS VERDES 77	
9.4.	CONTAMINACIÓN ACÚSTICA	77
9.5.	CONTAMINACIÓN LUMÍNICA	78
9.6.	CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA	78
9.7.	MOVILIDAD URBANA	80
9.8.	RECOGIDA DE RESIDUOS	80
9.9.	ACCESIBILIDAD.....	80
9.10.	MEDIO SOCIOECONÓMICO.....	81
10.	TABLA COMPARATIVA EFECTOS AMBIENTALES PREVISTOS EN 3 ALTERNATIVAS	
11.	DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA SEGUIMIENTO AMBIENTAL	
12.	CONCLUSIONES	

Código Seguro De Verificación	+uBwjI3DSiyFTyg4EgFULw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:00
Observaciones		Página	3/55
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/+uBwjI3DSiyFTyg4EgFULw==		



**1. JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL AVANCE DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR
PORMENORIZADO DEL PLAN GENERAL**

1.1. AMBITO DE ACTUACIÓN

La delimitación del ámbito a transformar coincide con la parcela privativa del Tejar de Salyt, ubicada al noroeste del municipio de Málaga, en el distrito Bailén-Miraflores. Colinda al sur con 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, nos encontramos ante todo un marco residencial de viviendas unifamiliares y bloques en altura. Y en cuanto a orientación Este, localizamos un espacio deportivo perteneciente a un club privado y varios bloques residenciales.



ORTOFOTO_ÁMBITO TEJAR DE SALYT_VISTA PLANTA ESTADO ACTUAL



ORTOFOTO_ÁMBITO TEJAR DE SALYT_VISTA PERSPECTIVA SURESTE_ESTADO ACTUAL

Código Seguro De Verificación	+uBWjI3DSiyFTyg4EgFULw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:00
Observaciones		Página	4/55
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/+uBWjI3DSiyFTyg4EgFULw==		



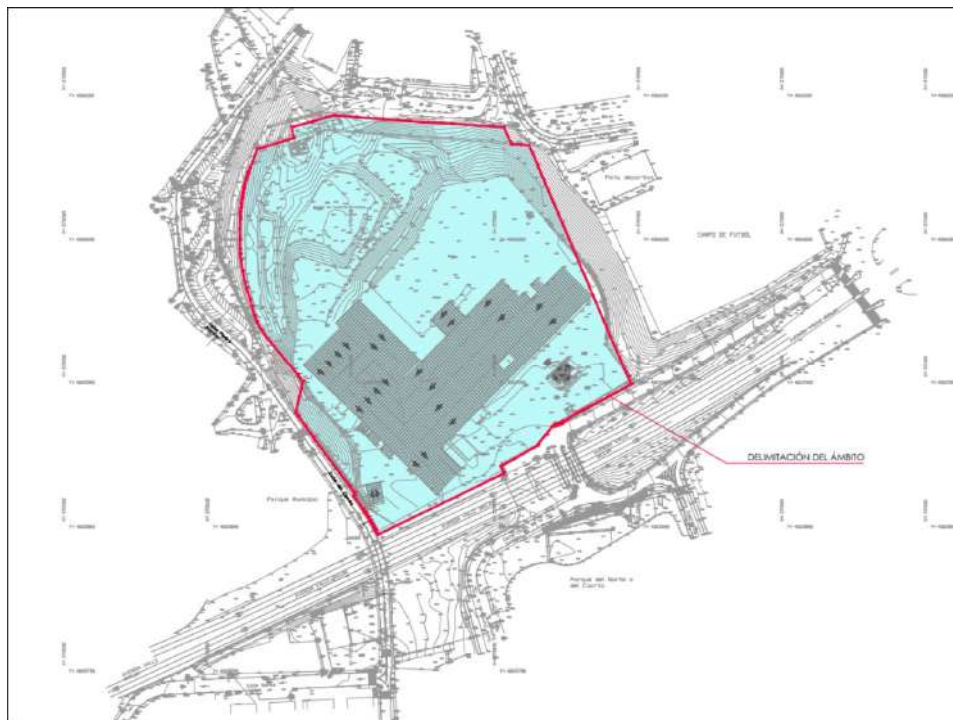
Los terrenos que nos ocupan tienen una superficie de 52.391m²(cincuenta y dos mil trescientos noventa y un metros cuadrados), siendo su dueña la mercantil SALYT. Según la Certificación catastral descriptiva y gráfica que ofrece la *Dirección General del Catastro*, los datos catastrales son los siguientes:

- **Finca nº** 15176
- **Superficie registral:** 52.391,16 m²
- **Inscripción registral:** inscrita en el registro de propiedad de Málaga número 6 de Málaga, al tomo 2113, libro 329, folio 119, inscripción 1ª.
- **Dominio:** la totalidad del pleno dominio pertenece a la mercantil Sociedad Anónima de Ladrillos y Tejas S.A.
- **Referencia catastral:** 075910UF7605N0001JS
- **Situación arrendaticia y posesoria:** no constan cargas registradas.



Ilustración 1_ PLANO_PARCELA CATASTRAL_ÁMBITO TEJAR DE SALYT_ESTADO ACTUAL

El ámbito del Tejar de Salyt, se ubica en una zona con uso predominante residencial, donde la parcela en cuestión se encuentra de su entorno, debido a su uso industrial y las barreras físicas de su perímetro.



Código Seguro De Verificación	+uBWjI3DSiyFTyg4EgFULw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:00	
Observaciones		Página	5/55	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/+uBWjI3DSiyFTyg4EgFULw==			

1.2. ANTECEDENTES

○ Planeamiento anterior

El ámbito objeto del presente documento es el Tejar de Salyt, situado al noroeste del municipio de Málaga, en el distrito de Bailén-Miraflores.

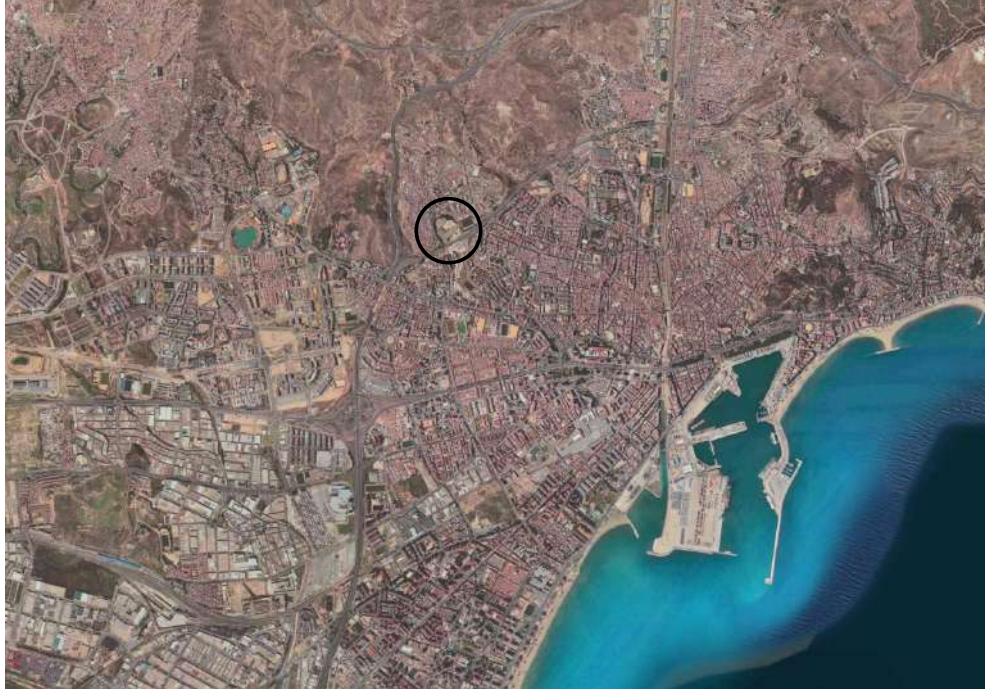



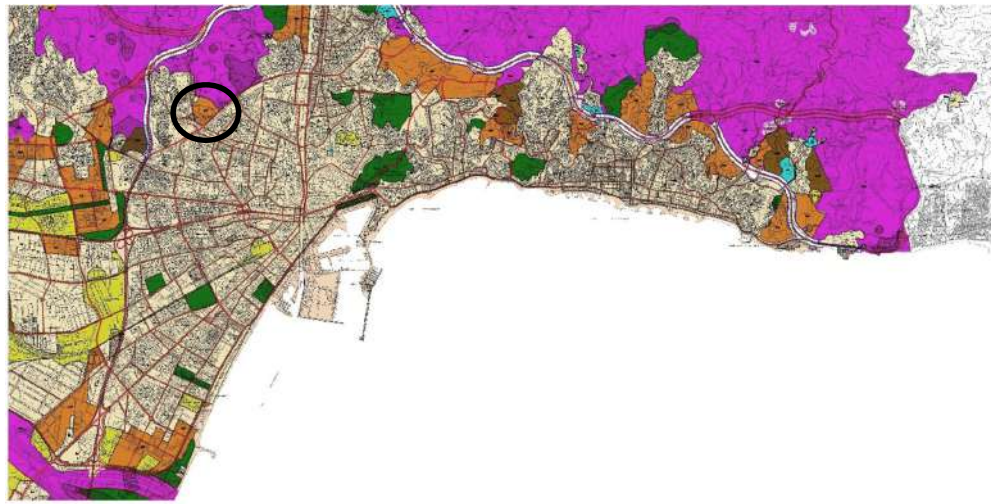
Ilustración 2_ORTOFOTO_UBICACIÓN TEJAR DE SALYT_CIUDAD DE MÁLAGA

La parcela en cuestión, recibe su nombre debido a la fábrica de ladrillos y tejas que alberga. Desde sus inicios, en el año 1945, ha ido renovando su proceso de fabricación y producción, adaptándose a los sistemas que se iban modernizando con los años, como por ejemplo, actualizando el procedimiento de alimentación de hornos, evitando las continuas emisiones de humo y previniendo la contaminación al entorno residencial colindante, que se iba asentando progresivamente.

Sin embargo, la producción de Tejar de Salyt dejó de llevarse a cabo a partir del año 2008, debido a la gran crisis económica que afrontaba el país.

En el PGOU 97, vigente en esos años, delimitaba el ámbito como suelo urbanizable programado, calificado con uso Industrial Productivo. Como se puede comprobar en las siguientes imágenes adjuntas.

Código Seguro De Verificación	+uBwjI3DSiyFTyg4EgFULw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:00	
Observaciones		Página	6/55	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/+uBwjI3DSiyFTyg4EgFULw==			



CLASIFICACIÓN DEL SUELO	LEGENDA
SUELO URBANO	SU
SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO	SUP
SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO	SUNP
SUELO NO URBANIZABLE COMUN	SNU
SUELO NO URBANIZABLE COMUN DE CONTROL PASAJISTICO	SNUC
SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO ESPECIALMENTE	SNUPE
ESPACIOS FORESTALES	FR
ZONAS HUMEDAS TRANSFORMADAS	HT
RECURSOS HIDRAULICOS	RH
FAUNA Y FLORA	FF
INTERES PISAJISTICO	PI
PROTECCIONES HISTORICO ARTISTICAS Y ARQUEOLOGICAS	PA
SUELO AGRICOLA DE REGADIO	RA
SUELO FORESTAL	RF
AREA DE RESERVA	RS
NUCLEO DISEÑADO	ND

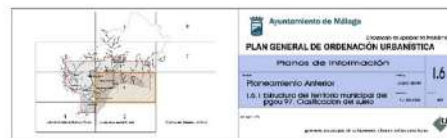
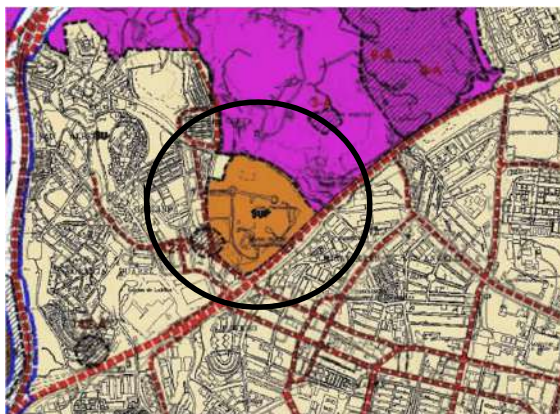


Ilustración 3_PGOU_97_ESTRUCTURA DEL TERRITORIO_CIUDAD DE MÁLAGA



CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	
SUELO URBANO	SU
SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO	SUP
SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO	SUNP
SUELO NO URBANIZABLE COMUN	SNU
SUELO NO URBANIZABLE COMUN DE CONTROL PASAJISTICO	SNUC
SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO ESPECIALMENTE	SNUPE
ESPACIOS FORESTALES	FR
ZONAS HUMEDAS TRANSFORMADAS	HT
RECURSOS HIDRAULICOS	RH
FAUNA Y FLORA	FF
INTERES PISAJISTICO	PI
PROTECCIONES HISTORICO ARTISTICAS Y ARQUEOLOGICAS	PA
SUELO AGRICOLA DE REGADIO	RA
SUELO FORESTAL	RF
AREA DE RESERVA	RS
NUCLEO DISEÑADO	ND

Ilustración 4_PGOU_97_ESTRUCTURA DEL TERRITORIO_TEJAR DE SALYT

Código Seguro De Verificación	+uBwjI3DSiyFTyg4EgFULw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:00
Observaciones		Página	7/55
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/+uBwjI3DSiyFTyg4EgFULw==		



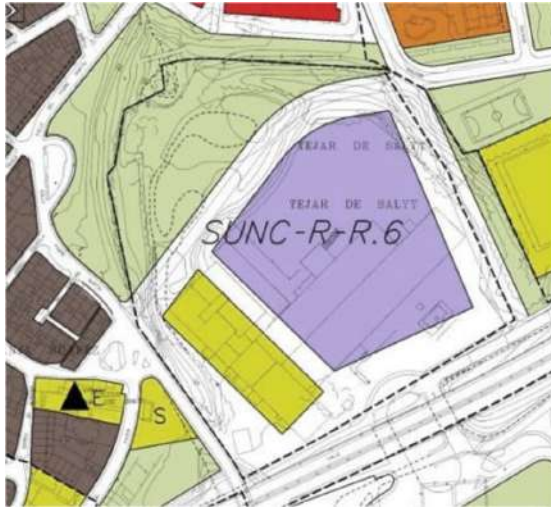


Ilustración 7_PGOU_SUNC-R-R.6_PROPUESTA DE CAMBIO DE USO INDUSTRIAL A COMERCIAL Y DOTACIONAL_TEJAR DE SALYT


Como vemos en la imagen anterior, se proponía un espacio para uso comercial, espacio para uso dotacional y una zona posterior dotada de espacios verdes. Además, en la propuesta se planteaba mejorar las relaciones viarias y peatonales entre la zona del Parque del Norte y "Granja Suárez", dando solución al desnivel existente; desarrollando un viario nuevo que conecta Calle Padre Martín con Calle Galeno, y a su vez Calle Galeno con Carril de Salyt.

El día 26 de Noviembre del siguiente año, 2009, el Excmo. Ayuntamiento de Málaga adopta, en sesión ordinaria, un acuerdo en el que, el ámbito del Tejar de Salyt, mantiene las condiciones del PGOU 97 vigente, siendo suelo urbano consolidado de uso Industrial (IND1) o uso Productivo, según la *Aprobación Provisional de la Revisión del Plan 97*.

En el año 2010, el Excmo. Ayuntamiento revoca las propuestas del año 2008 y otorga una nueva aprobación provisional de la *Revisión Adaptación PGOU Málaga*.

En el año 2010, se aprobaba de nuevo y de manera provisional, el *Documento de Revisión del PGOU de Málaga*, donde se disponía revocar parcialmente el acuerdo de 14 de agosto de 2008 (citado anteriormente) y el acuerdo adoptado con fecha 9 de junio de 2009 (citado anteriormente), y como consecuencia, se otorga una nueva aprobación provisional de la "*Revisión Adaptación del PGOU de Málaga*", subsanada respecto al ámbito.

En 2011, se aprobó definitivamente el PGOU vigente, donde el suelo del Tejar de Salyt aparece como suelo urbano consolidado y calificado con la Ordenanza Productivo 4.

Código Seguro De Verificación	+uBWjI3DSiyFTyg4EgFULw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:00	
Observaciones		Página	9/55	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/+uBWjI3DSiyFTyg4EgFULw==			

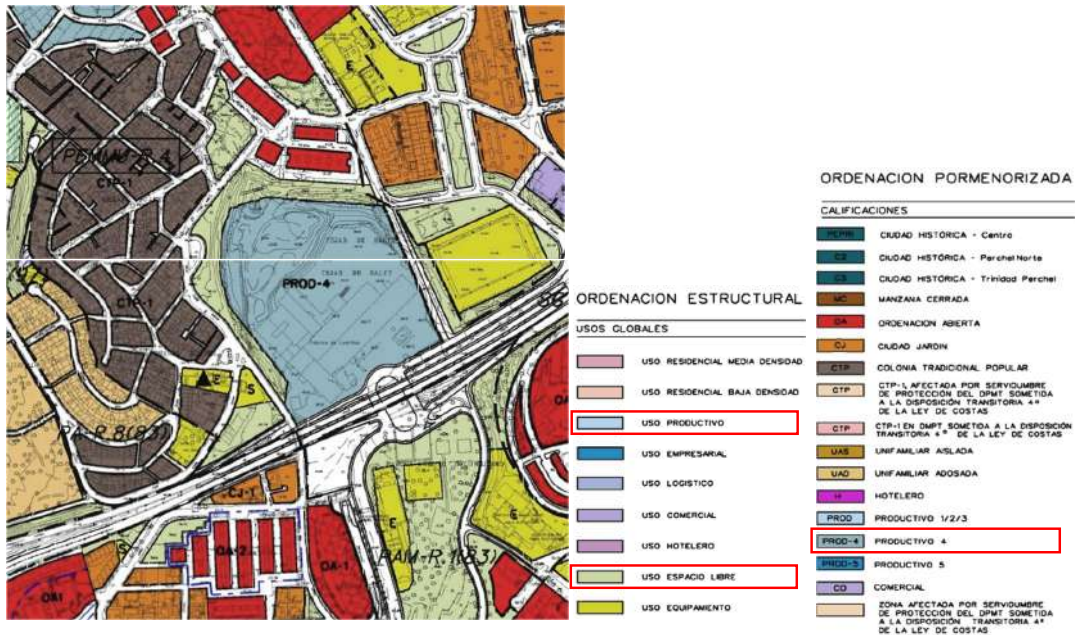


Ilustración 8_PGOU VIGENTE 2011_ USOS Y CLASIFICACIÓN SUELO_Tejar DE SALYT

o **Planeamiento vigente**

Como veíamos en el apartado anterior, la fábrica del Tejar de Salyt se encuentra totalmente inactiva actualmente, en cuanto a producción y actividad, tras todo 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 del entorno de la parcela. 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.

Este planteamiento se presenta ante el Ayuntamiento de Málaga, un 30 de Octubre de 2020 como propuesta, con el fin de promover la implantación de una gran superficie comercial minorista, en la parcela del Tejar de Salyt. De manera paralela, se desarrolla la suscripción de un *Convenio Urbanístico de Planeamiento y Gestión*, que lleve a cabo una *Modificación de Elementos del Plan vigente PGOU 2011*.

Dicha *Modificación Puntual del PGOU 2011*, establecería que el suelo urbano industrial en el que se categoriza actualmente la parcela del Tejar de Salyt, se delimite como suelo urbano no consolidado sujeto a actuación de una reforma interior. De esta manera, se podría llevar a cabo la implantación de la gran superficie comercial minorista.

Respecto a dicho procedimiento, actualmente en principio resulta exigible al documento de *Avance del PRI del Plan vigente*, la redacción de la presente *Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada (EAES)*.

Código Seguro De Verificación	+uBWjI3DSiyFTyg4EgFULw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:00
Observaciones		Página	10/55
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/+uBWjI3DSiyFTyg4EgFULw==		



1.3. OBJETIVO

Esta nueva actuación de tipo reforma interior, dentro de la modificación del PGOU, respetará íntegramente los criterios establecidos en la vigente Ley de Comercio Interior de Andalucía en el Capítulo III: El emplazamiento urbanístico de las Grandes Superficies Minoristas, siendo sus objetivos los siguientes:

- Asegurar la idoneidad, emplazamiento y protección del entorno de la parcela, conforme a los criterios de la vigente Ley de Comercio Interior de Andalucía
- Desarrollar la implantación de acuerdos con los intereses de las personas consumidoras, la utilización racional del territorio, la sostenibilidad de los recursos naturales, las infraestructuras y servicios públicos existente y previsto; 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.

En cuanto a objetivos de emplazamiento:

- 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.
- Garantizar la suficiencia y capacidad de las infraestructuras de transportes y comunicaciones, existentes y previstas, de la manera que mejor contribuya a ese modelo de ciudad diversificada, eliminando emisiones nocivas y contaminantes para el entorno urbano.
- Asegurar la preservación del paisaje urbano y sus valores artísticos, históricos y naturales.
- 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.

1.4. ALCANCE

La implantación de una gran superficie comercial minorista en la parcela del Tejar de Salyt, exige una modificación del Plan General 2011 vigente debido a que debe ser el planeamiento urbanístico, de desarrollo o general, el que prevea el emplazamiento de las grandes superficies minoristas en suelo calificado de uso pormenorizado de Gran Superficie Minorista, tal y como indica el artículo 31.4 del Texto Refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía.

Conforme al Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, la actuación que se propone es de reforma interior, ya que consiste en renovar la urbanización del entorno de un suelo urbanizado para generar varias parcelas edificables, junto a las correspondientes dotaciones públicas e infraestructuras, y conectadas funcionalmente con la red de servicios exigidos por el PGOU.

Esto implica, en el contexto de la legislación autonómica, que el suelo a transformar, clasificado como suelo urbano consolidado en el plan vigente, adopte la categoría de suelo urbano no consolidado, de acuerdo con lo

Código Seguro De Verificación	+uBWjI3DSiyFTyg4EgFULw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:00
Observaciones		Página	11/55
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/+uBWjI3DSiyFTyg4EgFULw==		



previsto en el artículo 24 de la Ley para el Impulso Sostenible del Territorio de Andalucía, ya que el objetivo es llevar a cabo una actuación de reforma interior, por no contar la urbanización existente con todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicas en la proporción y con las características adecuadas para servir a las edificaciones que se van a construir, siendo necesaria la renovación de la urbanización por devenir insuficiente como consecuencia del cambio de uso que se plantea.

En consecuencia, siendo el Plan General de Ordenación Urbanística el instrumento encargado de concretar las categorías de suelo urbano, dado que es una determinación que pertenece a la Ordenación Pormenorizada Preceptiva de conformidad con lo dispuesto en el artículo 24 y 29 de la LISTA, es necesaria la actuación del mismo para categorizar el suelo del ámbito como suelo urbano no consolidado y delimitar el área de reforma interior. En este caso y por economía de procedimiento, se establecerá su ordenación detallada, con definición de objetivos y asignación de usos y edificabilidad global.

2. JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

Según Ley 21/2013 de 9 de Diciembre, Art.5, se entiende como Evaluación Ambiental:

"a) "Evaluación ambiental": proceso a través del cual se analizan los efectos significativos que tienen o pueden tener los planes, programas y proyectos, antes de su adopción, aprobación o autorización sobre el medio ambiente, incluyendo en dicho análisis los efectos e aquellos sobre los siguientes factores: la población, la salud humana, la flora, la fauna, la biodiversidad, la geo diversidad, la tierra, el suelo, el subsuelo, el aire, el agua, el clima, el cambio climático, el paisajes los bienes materiales, incluido el patrimonio cultural, y la interacción entre todos los factores mencionados."

[...]

"c)"Estudio ambiental estratégico": estudio elaborado por el promotor que, siendo parte integrante del plan o programa, identifica, describe y analiza los posibles efectos significativos sobre el medio ambiente derivados o que puedan derivarse de la aplicación del plan o programa, así como unas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito territorial de aplicación del plan programa, con el fin de prevenir o corregir los efectos adversos sobre el medio ambiente de la aplicación del plan o programa."

El documento objeto de esta Evaluación Ambiental, se presenta como Evaluación Ambiental Estratégica debido a que precede respecto del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Málaga. Podrá ser ordinaria o simplificada y tendrá carácter instrumental respecto del procedimiento administrativo de aprobación o de adopción de planes y programas.

La decisión de que la Evaluación Ambiental Estratégica se desarrolle como ordinaria o simplificada, depende del objeto del documento que afecta y del ámbito de aplicación, que viene determinado en el Art.6 de la Ley 21/2013 de 9 de Diciembre:

"1. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una

Código Seguro De Verificación	+uBwjI3DSiyFTyg4EgFULw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:00
Observaciones		Página	12/55
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/+uBwjI3DSiyFTyg4EgFULw==		



Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, cuando:

- a. Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien,
- b. Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
[...]


"2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:

- a. Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.
- b. Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.
- c. Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior."

Según el artículo anterior, la diferencia entre desarrollar una Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria o Simplificada, depende del instrumento de planeamiento que afecte. En este caso, como veíamos en el punto anterior, implica a la modificación en suelo urbano a desarrollar mediante un Plan de Reforma Interior del Plan General, por lo tanto se desarrolla el presente documento como una Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

En la Ley 21/2013 de 9 de Diciembre, en el Anexo II se describen los proyectos que deben ser sometidos a evaluación ambiental del tipo simplificada:

- "Grupo 1 – Agricultura, silvicultura, acuicultura y ganadería
- Grupo 2- Industrias de productos alimenticios
- Grupo 3- Perforaciones, dragados y otras instalaciones mineras e industriales
- Grupo 4- Industria energética
- Grupo 5- Industria siderúrgica y del mineral. Producción y elaboración de metales
- Grupo 6- Industria química, petroquímica, textil y papelera
- Grupo 7- Proyectos de infraestructuras
- Grupo 8- Proyectos de ingeniería hidráulica y de gestión del agua
- Grupo 9- Otros proyectos
 - a. Pistas permanentes de carreteras
 - b. Instalaciones de eliminación o valorización de residuos
 - c. Instalaciones terrestres para el vertido o depósito de materiales de extracción de origen fluvial
 - d. Instalaciones de almacenamiento de chatarra
 - e. Instalaciones destinadas a la valorización de residuos
 - f. Instalaciones o bancos de prueba de motores
 - g. Instalaciones para la recuperación o destrucción de sustancias explosivas

Código Seguro De Verificación	+uBwjI3DSiyFTyg4EgFULw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:00	
Observaciones		Página	13/55	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/+uBwjI3DSiyFTyg4EgFULw==			

- h. Pistas de esquí
- i. Campamentos permanentes para tiendas de campaña
- j. Parques temáticos
- k. Proyectos para ganar tierras al mar
- l. Urbanizaciones de vacaciones e instalaciones hoteleras
- m. Cualquier proyecto que suponga un cambio de uso del suelo en una superficie igual o superior a 50 ha.

Grupo 10- Los siguientes proyectos que se desarrollen en Espacios Naturales Protegidos, Red Natura 2000 y Áreas protegidas por instrumentos internacionales, según la regulación de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad."

Dentro del grupo 7 de Proyectos de Infraestructuras, se especifican varios subgrupos, entre los que se ubican superficies comerciales como es el caso objeto de implantación de este documento.

Grupo 7. Proyectos de infraestructuras

- a. Proyectos de urbanizaciones de polígonos industriales
- b. Proyectos situados fuera de áreas urbanizadas de urbanizaciones, incluida la construcción de centros comerciales y aparcamientos y que en superficie ocupen más de 1ha.

[...]

En la parcela del Tejar de Salyt se desarrolla la implantación de una Gran Superficie Comercial con una superficie de 50 mil m² aproximadamente, lo que encajaría en el apartado b, del subgrupo de proyectos que determina la normativa correspondiente. ¹

No obstante 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."

Es decir, 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

¹ Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental

Código Seguro De Verificación	+uBWjI3DSiyFTyg4EgFULw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:00	
Observaciones		Página	14/55	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/+uBWjI3DSiyFTyg4EgFULw==			

y así lo verifique la Delegación de Sostenibilidad y Medio Ambiente, la actuación no estaría sometida a evaluación ambiental alguna.

Procederemos en este Informe al estudio de las diferentes afecciones medioambientales fijadas en la Ley tendentes a corroborar o no lo anteriormente expuesto, estableciéndose las correspondientes conclusiones al final de este documento.

3. ALTERNATIVAS DEL PLAN

El ámbito de Tejar de Salyt forma parte del suelo urbano consolidado de la ciudad de Málaga según el *Plan General de Ordenación Urbana del municipio (PGOU 2011)*, donde se prevé ciertas determinaciones de ordenación respecto al viario perteneciente al ámbito. Como veíamos anteriormente, en el apartado de Justificación y descripción de la *Modificación Puntual del PGOU*, se propone modificar la calificación del suelo, sucediendo de suelo urbano consolidado a suelo urbano no consolidado, permitiendo de esta manera, delimitar el ámbito como un área de reforma interior ordenada y convirtiéndolo en Gran Superficie Minorista.

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

3.1. ALTERNATIVA 0

La alternativa 0, o de no actuación, supone no llevar a cabo cambios en el ámbito, manteniendo su estado actual, tal y como recoge el planeamiento vigente. Donde el ámbito figura como suelo urbano consolidado y la parcela del Tejar de Salyt con calificación Uso Industrial.

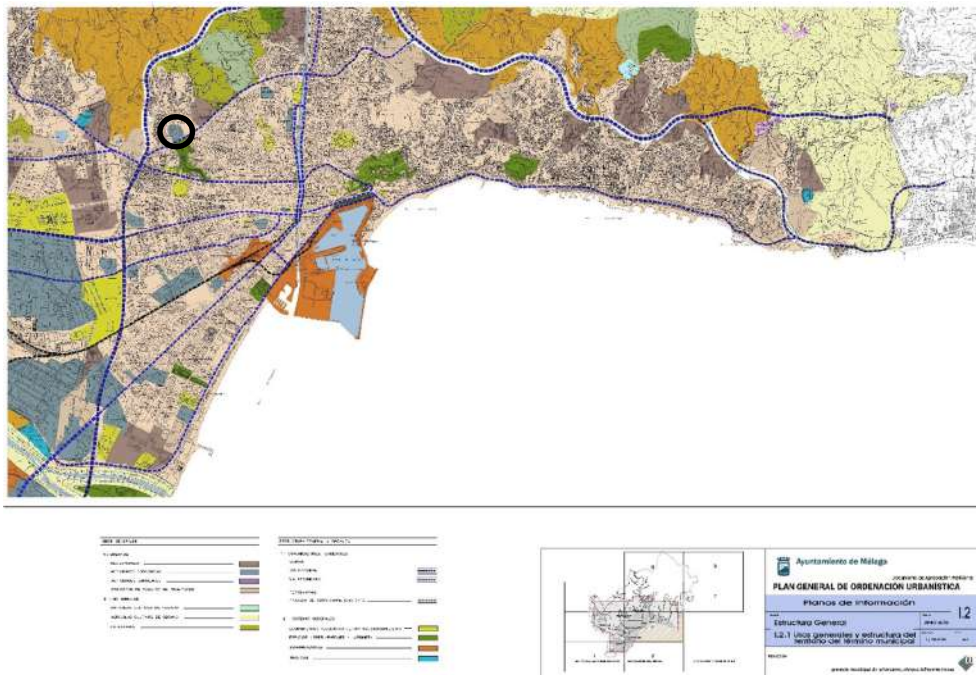


Ilustración 9_PGOU_ESTRUCTURA GENERAL_ESTADO ACTUAL_CIUADAD DE MÁLAGA

Código Seguro De Verificación	+uBWjI3DSiyFTyg4EgFULw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:00	
Observaciones		Página	15/55	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/+uBWjI3DSiyFTyg4EgFULw==			

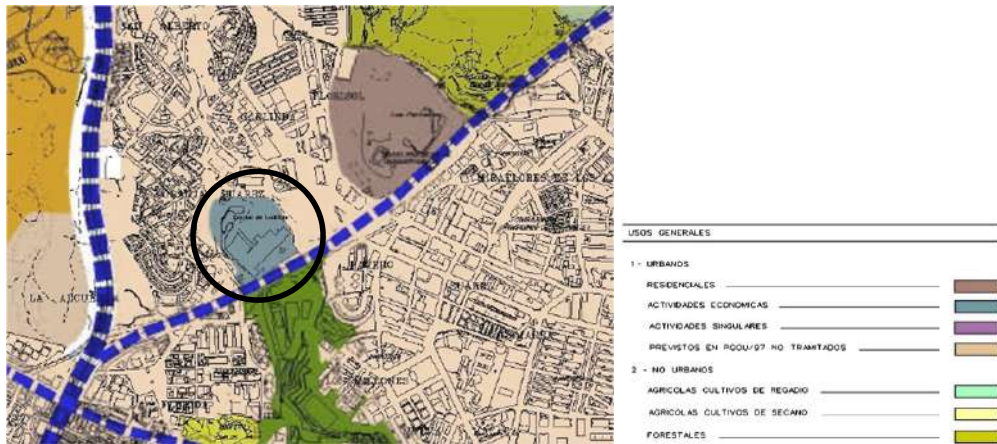


Ilustración 10_PGOU_ESTRUCTURA GENERAL_ESTADO ACTUAL_TEJAR DE SALYT

Como veíamos en el apartado anterior, de la descripción y justificación del avance del PRI, 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 del Avance del Plan de Reforma Interior, no responde a ninguno de ellos, y por consiguiente se desecha la alternativa.

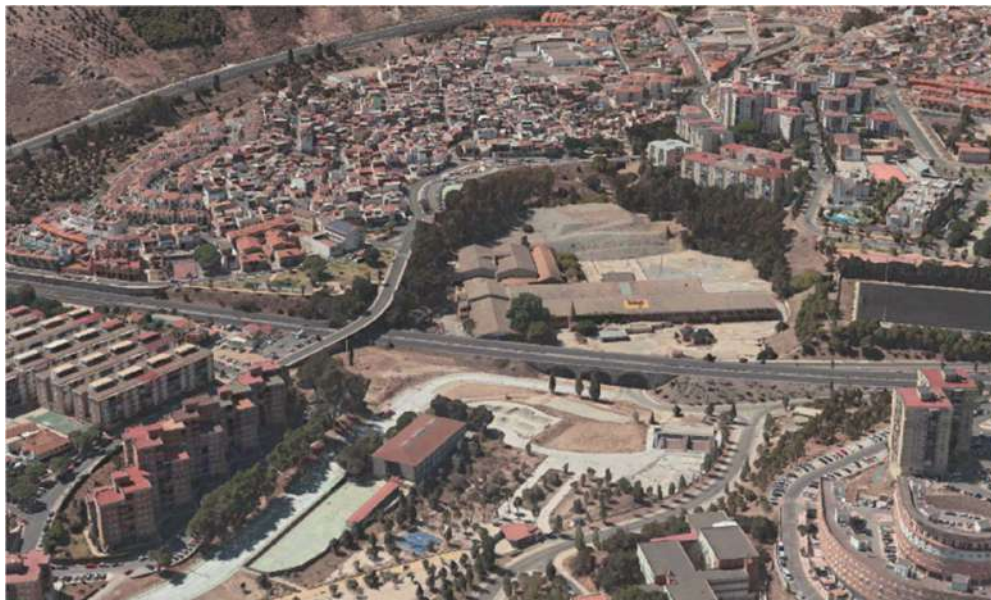


Ilustración 11_ORTOFO_ESTADO ACTUAL_TEJAR DE SALYT

Código Seguro De Verificación	+uBWjI3DSiyFTyg4EgFULw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:00
Observaciones		Página	16/55
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/+uBWjI3DSiyFTyg4EgFULw==		



Asimismo, en el *Plan General Vigente*, aparece en el plano de Información de Medio Urbano como Área Urbana de Oportunidad.

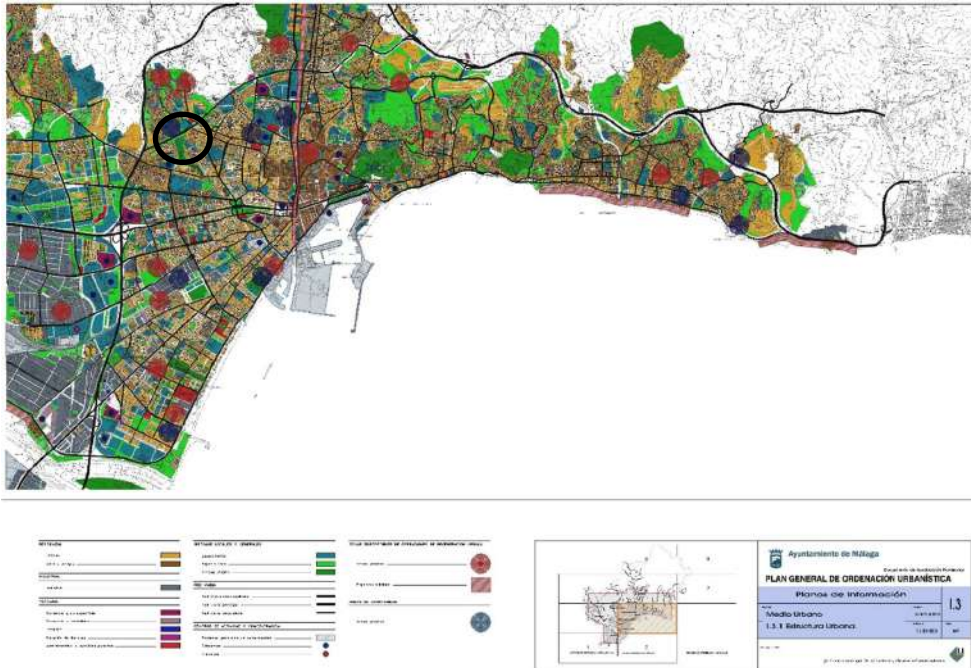


Ilustración 12_PGOU_MEDIO URBANO_ÁREA DE OPORTUNIDAD_CIUDAD DE MÁLAGA

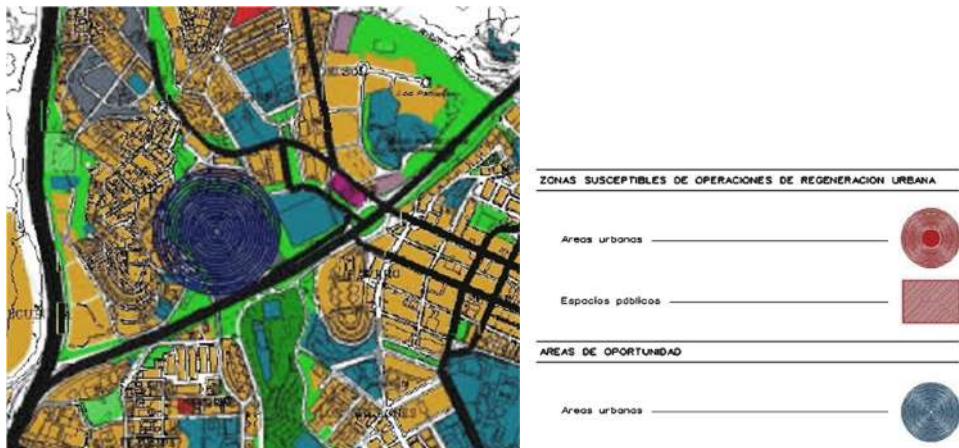


Ilustración 13_PGOU_MEDIO URBANO_ÁREA DE OPORTUNIDAD_TEJAR DE SALÝ

Estas áreas de oportunidad vienen determinadas por el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga, donde se definen de la siguiente manera:

“Las denominadas Áreas de Oportunidad de la aglomeración urbana, reguladas a partir del Artículo 13 de la Normativa del POTAUM, constituyen las principales zonas productivas y de actividades económicas incluidas en el Plan y también las propuestas con mayor capacidad para generar efectos sobre el medio ambiente. Consciente de esta potencialidad el Plan busca atajar esta previsible incidencia ambiental determinando que la ordenación de estas Áreas de

Código Seguro De Verificación	+uBwjI3DSiyFTyg4EgFULw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:00
Observaciones		Página	17/55
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/+uBwjI3DSiyFTyg4EgFULw==		



Oportunidad, además de favorecer la riqueza y cualificación dotacional y la diversidad morfológica, deberá garantizar la resolución de las infraestructuras necesarias para eliminar los efectos de la contaminación sobre las aguas, el suelo y la atmósfera, favoreciendo la utilización de energías renovables, e incidiendo en la peatonalización e intermodalidad del transporte."

3.2. ALTERNATIVA 1

Esta alternativa consiste en llevar a cabo la ordenación urbanística que plantea el Plan General Vigente del municipio de Málaga, cuya representación viene reflejada en los planos de propuesta de la Ordenación Estructural.

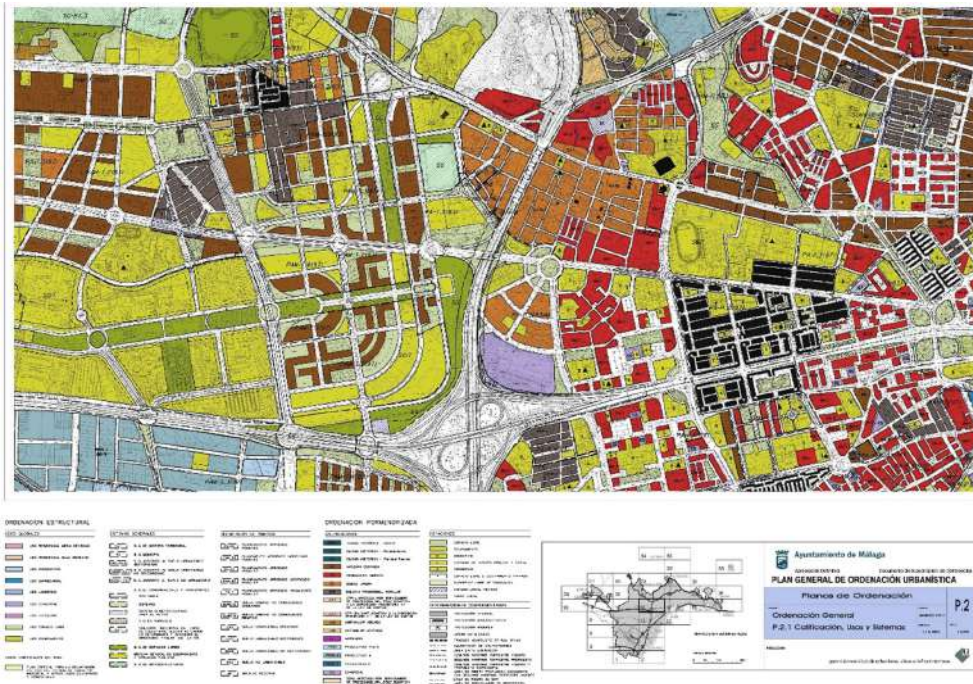


Ilustración 14_PGOU_ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA PLANOS PROPUESTA CIUDAD DE MÁLAGA

Código Seguro De Verificación	+uBwjI3DSiyFTyg4EgFULw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:00
Observaciones		Página	18/55
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/+uBwjI3DSiyFTyg4EgFULw==		



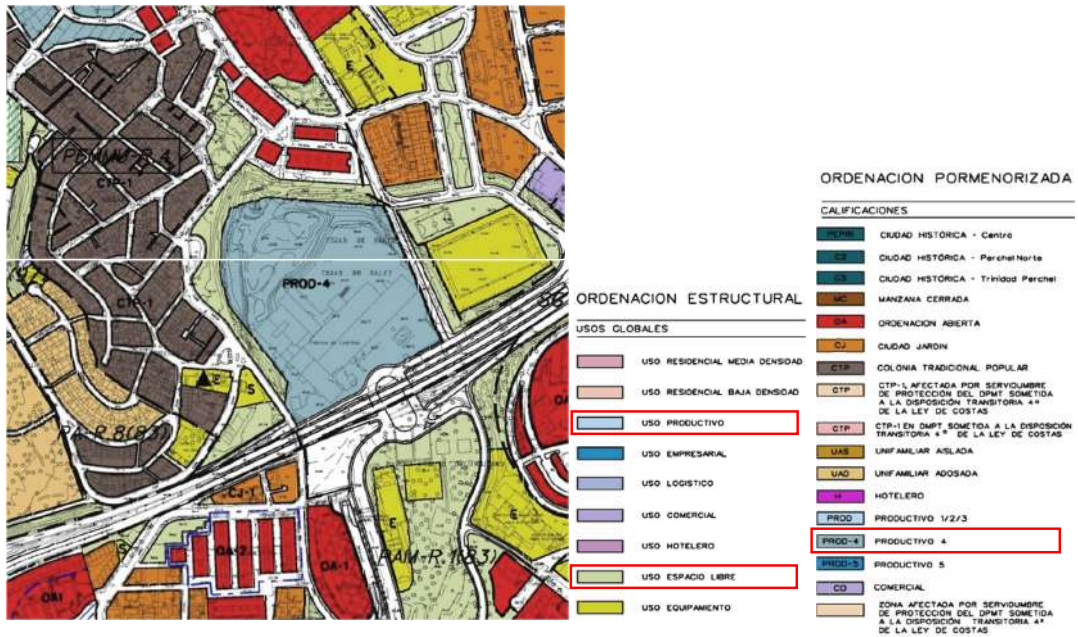


Ilustración 15_PGOU _ ORDENACION ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA_PLANOS PROPUESTA_Tejar DE SALYT

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: 1.000m²s

[...]

5.2. Edificabilidad asignada:

a. 2,00 m²/m²s para implantación del tipo PROD-3.B y sus usos cualificados (usos mixtos A-1, A-2, A-3)

b. 2,20 m²/m²s para implantación del tipo PROD-5 y sus usos cualificados (uso empresarial A-3).

5.3. Ocupación máxima:

Código Seguro De Verificación	+uBWjI3DSiyFTyg4EgFULw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:00	
Observaciones		Página	19/55	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/+uBWjI3DSiyFTyg4EgFULw==			

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.

3.3. 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 *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 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.


Código Seguro De Verificación	+uBwjI3DSiyFTyg4EgFULw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:00	
Observaciones		Página	20/55	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/+uBwjI3DSiyFTyg4EgFULw==			

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.



CUADRO DE SUPERFICIES DE LA ACTUACIÓN			
SUPERFICIE DEL ÁMBITO		52.391	m ²
APROVECHAMIENTO TOTAL		21.730	Uas
EDIFICABILIDAD TOTAL		21.730	m ²
CESIÓN APROVECHAMIENTO	30%	2.173	Uas
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	90%	19.557	Uas
CESIONES SISTEMA LOCAL VIARIO	13,01%	6.814	m ²
ESPACIOS LIBRES DE CESIÓN	14,00%	7.334	m ²
PARCELA DOTACIONAL	1,55%	814	m ²
PARQUE COMERCIAL SALYT SUP. PARCELAS LUCRATIVAS		37.429	m ²
USOS PORMENORIZADOS Y EDIFICABILIDAD			
	Sup. Edificable	coef. Uso	Uas
USO GRAN SUPERFICIE MINORISTA	21.730	1,00	21.730
TOTAL	21.730		21.730

Código Seguro De Verificación	+uBWjI3DSiyFTyg4EgFULw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:00
Observaciones		Página	21/55
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/+uBWjI3DSiyFTyg4EgFULw==		



4. .CARACTERIZACIÓN MEDIOAMBIENTAL DEL TERRITORIO

4.1. ENCUADRE GEOGRÁFICO

El Tejar de Salyt, objeto de este documento, se ubica colindante al sur con uno de los viarios-ejes de la ciudad de Málaga, la Avenida Valle Inclán, además de ser una vía problemática respecto al tráfico, con atascos notables durante las horas punta del día.

Presenta una superficie según catastro de 53.140 m², con referencia catastral **0759101UF7605N0001JS**

En cuanto a orientación Oeste y Norte, la parcela colinda con todo un marco residencial, donde encontramos viviendas unifamiliares y edificaciones tipo plurifamiliar. Al Este, se ubica un espacio deportivo y varios bloques residenciales.

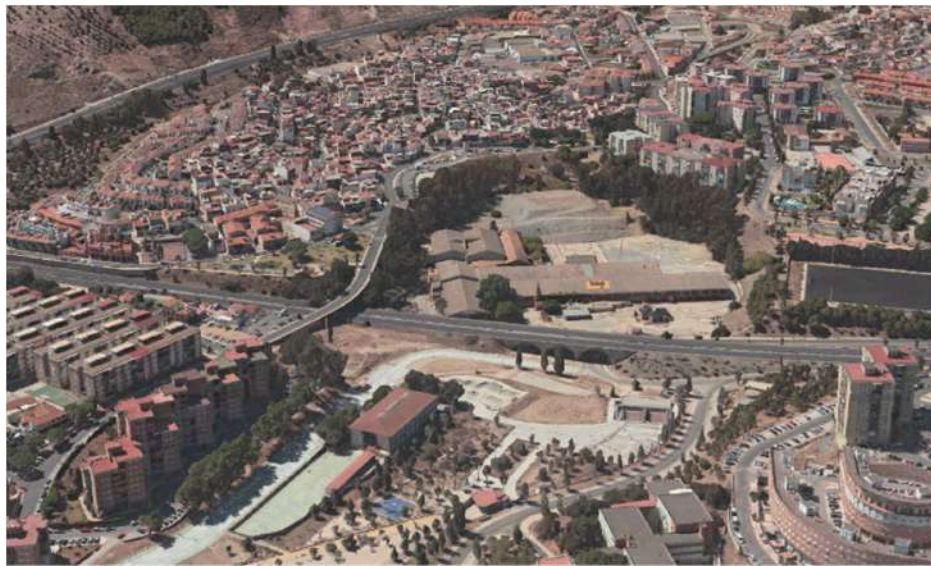


Ilustración 16 - ORTOFOTO_ÁMBITO TEJAR DE SALYT _VISTA PERSPECTIVA SURESTE_ESTADO ACTUAL


Código Seguro De Verificación	+uBWjI3DSiyFTyg4EgFULw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:00	
Observaciones		Página	22/55	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/+uBWjI3DSiyFTyg4EgFULw==			



Ilustración 17 - ORTOFOTO_ÁMBITO TEJAR DE SALYT_VISTA PERSPECTIVA SUROESTE_ESTADO ACTUAL

El ámbito del Tejar de Salyt, forma parte de un entorno residencial en su conjunto, donde la parcela en cuestión, se encuentra desvinculada totalmente, debido a su uso industrial y aspecto tendente a abandono.



Ilustración 18-ORTOFOTO_ÁMBITO TEJAR DE SALYT_VISTA PLANTA ESTADO ACTUAL

La parcela del Tejar de Salyt hace referencia a la fábrica de tejas y ladrillo allí existente, que actualmente se encuentra desamparada. Durante sus años de funcionamiento y actividad, las arcillas para las tejas eran extraídas de la propia parcela o de canteras próximas.

Código Seguro De Verificación	+uBwjI3DSiyFTyg4EgFULw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:00
Observaciones		Página	23/55
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/+uBwjI3DSiyFTyg4EgFULw==		





Ilustración 19-ORTOFOTO_ÁMBITO TEJAR DE SALYT_VISTA PLANTA AÑO 2002

Comparando la Ilustración 18 (año 2002) con la ilustración 17 (Estado actual), se puede observar la evolución, donde en la segunda ilustración, la parcela presume de una gran actividad industrial mientras que en la imagen del estado actual muestra el aspecto de un espacio totalmente en desuso y sin atisbo de movilidad laboral.

4.2. ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS PRÓXIMOS

En el documento *Estudio Ambiental* perteneciente al *Plan General de Málaga*, se especifican todos los espacios naturales protegidos (RENPA). De esta identificación, se opta por aquellos espacios naturales de mayor proximidad al Tejar de Salyt.

En este caso, nos referimos al Parque Natural Montes de Málaga, compuesto por una vegetación arbórea procedente de repoblaciones hidrológico-forestales a partir de 1930 y actualmente, se sustituye por especies como alcornoques, encinas, etc. Se localiza en el interior de las Cordilleras Béticas, caracterizadas por su relieve acentuado. En este Parque Natural podemos encontrar más de 160 vertebrados y cerca de 400 especies vegetales.


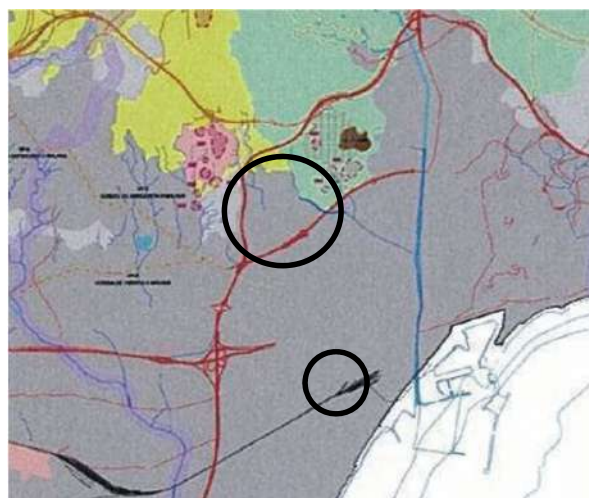
Código Seguro De Verificación	+uBWjI3DSiyFTyg4EgFULw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:00	
Observaciones		Página	24/55	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/+uBWjI3DSiyFTyg4EgFULw==			

Ilustración 21_PGOU_ÁREAS DE INTERÉS TERRITORIAL_PROVINCIA DE MÁLAGA



2.- POR PLANIFICACION TERRITORIAL Y URBANISTICA - ÁREAS DE INTERÉS TERRITORIAL

a - COMPLEJOS SERRANOS DE INTERÉS AMBIENTAL (Sierra de Chumana)	[Green Box]
b - ESPACIOS DE PROTECCION CAUTELAR Y DE TRANSICION	
ÁREAS DE INTERÉS FLORÍSTICO	[Red Box]
ÁREAS DE INTERÉS FORESTAL	[Blue Box]
SUELOS DE VEGA Y LLANURAS DE INUNDACION	[Yellow Box]
ELEVACIONES TOPOGRÁFICAS DE INTERÉS	[Brown Box]
ÁREAS DE POTENCIACION DE LA BIODIVERSIDAD (RIBERAS DE REFORESTACION)	[Grey Box]
ÁREAS DE ACONDICIONAMIENTO Y ADECUACION PAISAJISTICA	[Light Green Box]
SUELOS CON PENDIENTES MAYORES DEL 30 %	[Orange Box]
ÁREAS DE SENSIBILIDAD PAISAJISTICA	[Light Yellow Box]
SUELOS AGRICOLAS	[Light Green Box]
USOS ESPECIALES	[Orange Box]
1.- Demostración Maquinaria Obra Pública y Construcción	
2.- Huerto Solar Municipal	
3.- Campo de Golf	
4.- Canchales de la Fabrica de Cemento	
5.- Canchales Provinciales	

Ilustración 22_PGOU_ÁREAS DE INTERÉS TERRITORIAL_TEGAR DE SALYT

En torno al Tejar de Salyt localizamos diferentes áreas pertenecientes a este apartado:

- **Áreas de Interés Florístico:** son espacios reconocidos por la Directiva Hábitat de Málaga, que reúnen características que hacen recomendable su protección, constituyendo manchas de pequeña extensión dispersas por el territorio municipal.


Código Seguro De Verificación	+uBwjI3DSiyFTyg4EgFULw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:00	
Observaciones		Página	26/55	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/+uBwjI3DSiyFTyg4EgFULw==			



Ilustración 23_PGOU_ÁREAS DE INTERÉS FLORÍSTICO_TEJAR DE SALYT

Como vemos en la ilustración 22, las zonas de interés florísticos identificados por el *Plan General* más próximo al Tejar de Salyt corresponden a todo el paraje del Cerro Bonato.



Ilustración 24_ORTOFOTO_ ÁREAS DE INTERÉS FLORÍSTICO_TEJAR DE SALYT

Código Seguro De Verificación	+uBwjI3DSiyFTyg4EgFULw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:00
Observaciones		Página	27/55
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/+uBwjI3DSiyFTyg4EgFULw==		



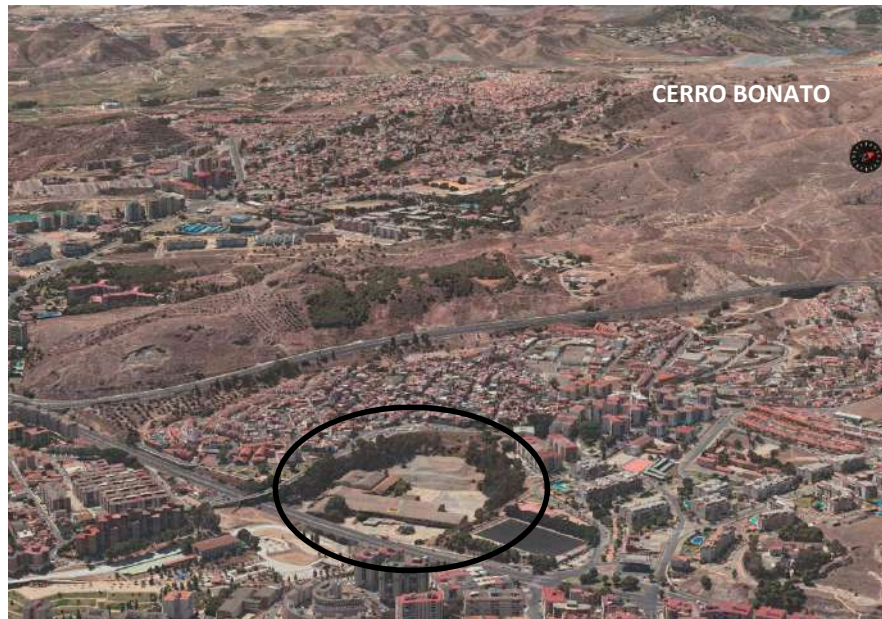


Ilustración 25_ORTOFOTO_AREAS INTERÉS FLORÍSTICO_Tejar de SALYT

- o **Áreas de Interés Forestales:** incluyen desde zonas de pastizal con matorral hasta bosques densos reforestados. Su valor viene dado por los recursos forestales que soportan, cumpliendo una función crucial en la protección del suelo frente a agentes erosivos.

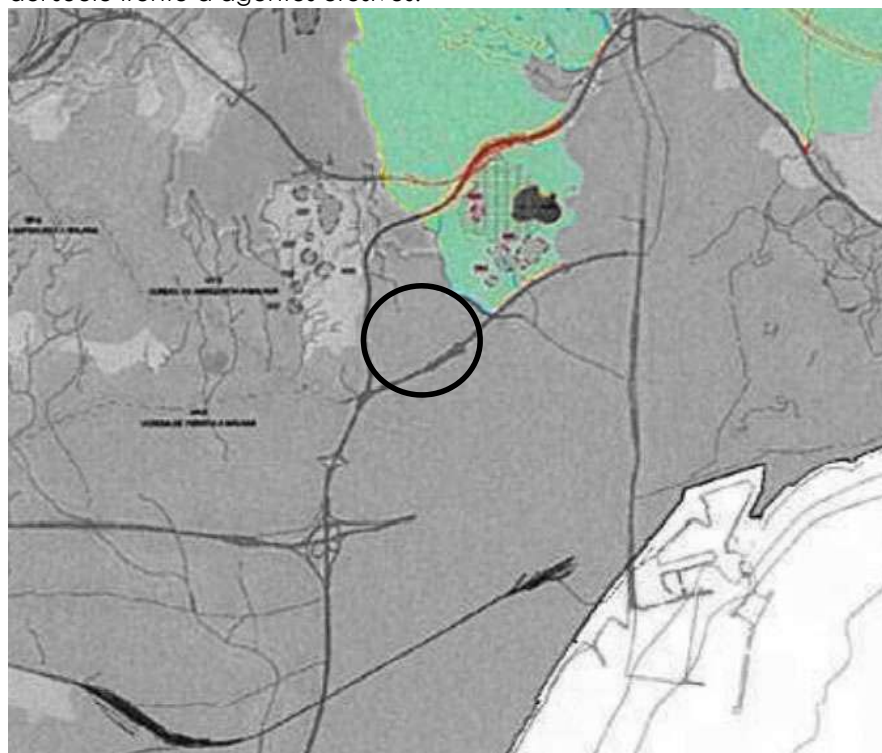


Ilustración 26_PGOU_ÁREAS DE INTERÉS FORESTAL_Tejar de SALYT

Código Seguro De Verificación	+uBwjI3DSiyFTyg4EgFULw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:00
Observaciones		Página	28/55
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/+uBwjI3DSiyFTyg4EgFULw==		



En la ilustración 25 se distingue toda la región que pertenece a las áreas de Interés Forestal próximas al ámbito del Tejar de Salyt, determinada por el *Plan General de Málaga*.

Esta región viene delimitada por los Montes de Málaga bajando hasta el Cerro de los Ángeles ubicado al este de la parcela del Tejar de Salyt.



Ilustración 27_ORTOFOTO_ÁREAS DE INTERÉS FORESTAL_TEJAR DE SALYT



Ilustración 28_ORTOFOTO_ÁREAS DE INTERÉS FORESTAL_TEJAR DE SALYT

Código Seguro De Verificación	+uBWjI3DSiyFTyg4EgFULw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:00
Observaciones		Página	29/55
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/+uBWjI3DSiyFTyg4EgFULw==		



- **Elevaciones Topográficas de Interés:** se componen de hitos geológicos esenciales en la configuración del paisaje natural-rural, constituyendo referencias clave de innegable valor. Coinciden con grandes elevaciones de terreno que ofrecen amplias panorámicas de la ciudad, tal y como vemos al este y oeste del Tejar de Salyt.



Ilustración 29_PGOU_ELEVACIONES TOPOGRAFICAS DE INTERÉS TEJAR DE SALYT

La imagen anterior (Ilustración 28) identifica la elevación topográfica de interés próxima al ámbito del Tejar de Salyt que corresponde al Monte Coronado y al Pico alto Rosaleda.


Código Seguro De Verificación	+uBWjI3DSiyFTyg4EgFULw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:00	
Observaciones		Página	30/55	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/+uBWjI3DSiyFTyg4EgFULw==			



Ilustración 30_ORTOFOTO_ELEVACIONES TOPOGRÁFICAS DE INTERÉS_ENTORNO DE TEJAR DE SALYT



Ilustración 31_ORTOFOTO_ELEVACIONES TOPOGRÁFICAS DE INTERÉS_ENTORNO DE TEJAR DE SALYT

- **Áreas de Sensibilidad Paisajística:** se trata de una unidad de espacios de alta calidad paisajística, debido a sus limitaciones como monte, la proximidad de la corona urbana y la exposición de sus vertientes que miran al mar.

Código Seguro De Verificación	+uBwjI3DSiyFTyg4EgFULw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:00
Observaciones		Página	31/55
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/+uBwjI3DSiyFTyg4EgFULw==		



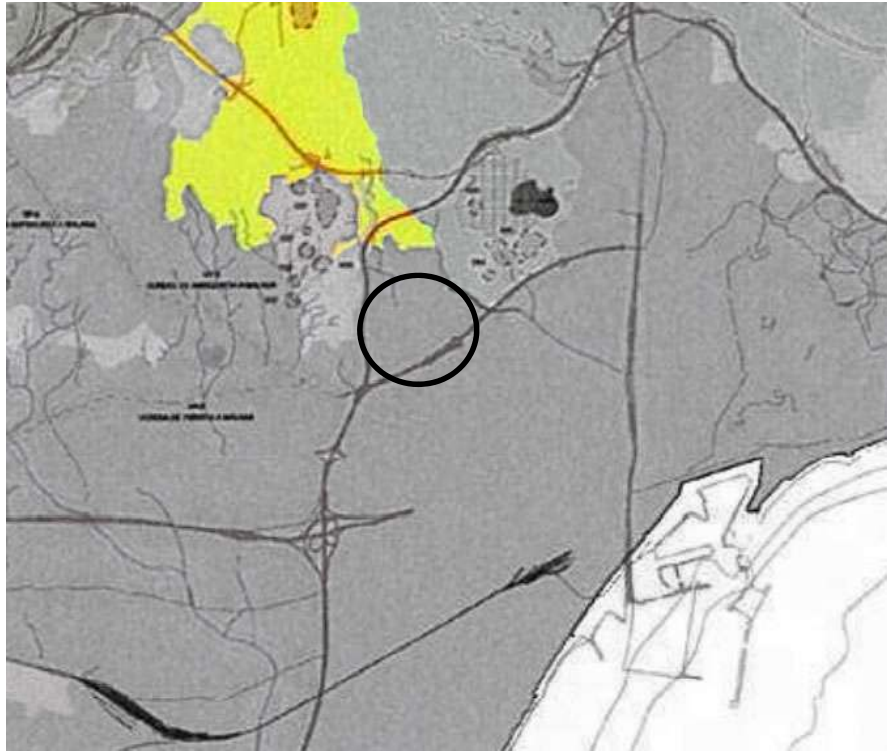


Ilustración 32_PGOU_ÁREAS DE SENSIBILIDAD PAISAJÍSTICA_TEGAR DE SALYT

Respecto a la proximidad de estas áreas de sensibilidad paisajística con la parcela del Tejar de Salyt, localizamos los parajes que descenden desde Cortijo La Carihuela, Finca La Pola y La encina de Miguel.



Ilustración 33_ORTOFOTO_ÁREAS DE SENSIBILIDAD PAISAJÍSTICA_TEGAR DE SALYT

Código Seguro De Verificación	+uBwjI3DSiyFTyg4EgFULw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:00
Observaciones		Página	32/55
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/+uBwjI3DSiyFTyg4EgFULw==		





Ilustración 34_ORTOFOTO_ÁREAS DE SENSIBILIDAD PAISAJÍSTICA_TEJAR DE SALYT

- **Áreas para el Acondicionamiento y adecuación paisajística:** son áreas de reducida superficie repartidas por todo el término municipal de Málaga, que por su alta accesibilidad de su paisaje (desde infraestructuras de fácil acceso o carreteras) y por características propias (elevación, masa de agua, acantilados...) tienen un gran valor paisajístico.
-

Código Seguro De Verificación	+uBWjI3DSiyFTyg4EgFULw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:00
Observaciones		Página	33/55
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/+uBWjI3DSiyFTyg4EgFULw==		





Ilustración 35_PGOU_AREAS DE ACONDICIONAMIENTO Y ADECUACION PAISAJISTICA_TEJAR DE SALYT

Estos espacios dentro del ámbito del Tejar de Salyt los localizamos en la región este, en el Monte Coronado, tal y como se puede apreciar en la ilustración 34.



Ilustración 36_ORTOFOTO_ÁREAS DE ACONDICIONAMIENTO Y ADECUACION PAISAJISTICA_TEJAR DE SALYT

Código Seguro De Verificación	+uBWjI3DSiyFTyg4EgFULw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:00
Observaciones		Página	34/55
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/+uBWjI3DSiyFTyg4EgFULw==		



4.4. HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIOS PRÓXIMOS

Respecto a los Hábitats de Interés Comunitarios Próximos, se ha consultado Mapa Interactivo que ofrece la *Junta de Andalucía*, donde muestra mediante el sistema de superposición de capas, la localización de estos espacios.



Ilustración 37 - MAPA INTERACTIVO JUNTA DE ANDALUCIA_IDENTIFICACIÓN DE HÁBITAT INTERÉS COMUNITARIO

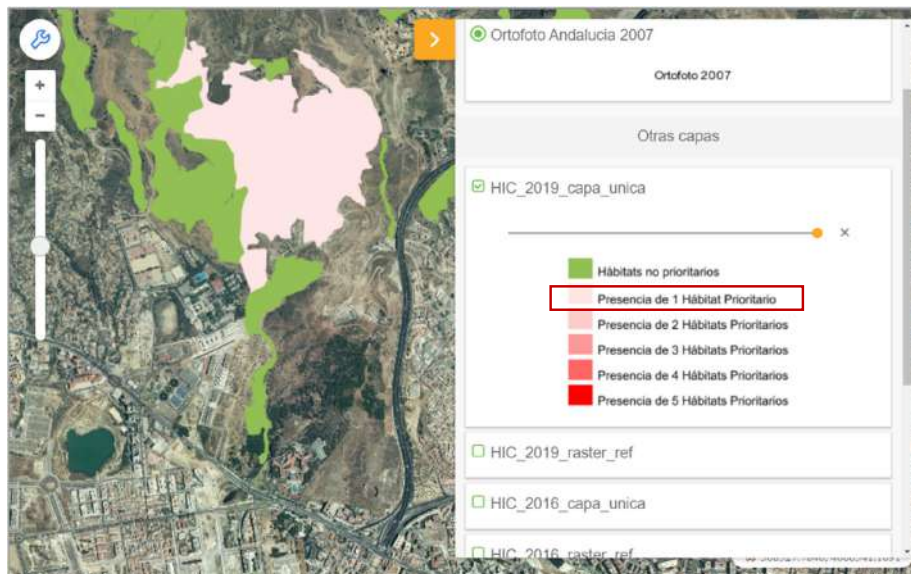


Ilustración 38 - MAPA INTERACTIVO JUNTA DE ANDALUCÍA_IDENTIFICACIÓN DE HÁBITAT INTERÉS COMUNITARIO

La zona delimitada en el mapa interactivo, forma parte del distrito Puerto de La Torre, en su zona norte, donde se ubica el pico de La Encina de Miguel.

Código Seguro De Verificación	+uBwjI3DSiyFTyg4EgFULw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:00
Observaciones		Página	35/55
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/+uBwjI3DSiyFTyg4EgFULw==		






Ilustración 39_ORTOFOTO_IDENTIFICACIÓN DE HÁBITAT DE INTERÉS COMUNITARIO_TEGAR DE SALYT

4.5. BIENES DE INTERÉS CULTURAL PRÓXIMOS

En cuanto a los bienes de interés cultural, por cercanía al ámbito del Tejar de Salyt, localizamos el Cerro de la Tortuga, cuya protección viene dada por su valor arqueológico. Se ubica al Oeste de la parcela de Salyt.

Su descripción según el catálogo de Espacios Protegidos considerados BIC del Plan General de Málaga, es la siguiente:

“La zona arqueológica está constituida por un hábitat de época ibero-púnica, al que se atribuyen connotaciones sagradas por su ubicación, material y restos de estructuras halladas, planteándose la hipótesis de su utilización conjunta como Templo-Necrópolis. Los principales restos descubiertos lo forman algunas estructuras de plantas de habitación, cuevas, pozos, muros, enterramientos y varios grabados en rocas, algunos con grafías adscritas, según algunos investigadores, a época ibero-púnica. Esos estudios interpretan que la zona más importante estaría situada en la cima del cerro, dedicado al culto, situándose el asentamiento en torno al mismo. Se reconoce un material cerámico de alto interés.”

Código Seguro De Verificación	+uBwjI3DSiyFTyg4EgFULw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:00	
Observaciones		Página	36/55	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/+uBwjI3DSiyFTyg4EgFULw==			

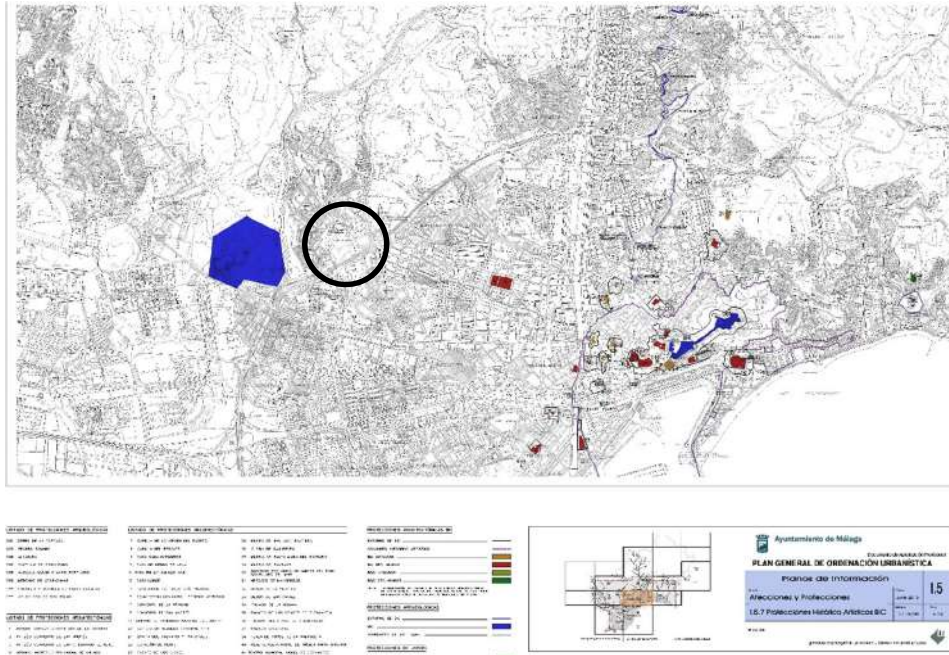


Ilustración 40 - PGOU_PLANO DE BIENES DE INTERÉS CULTURAL_CIUAD DE MÁLAGA

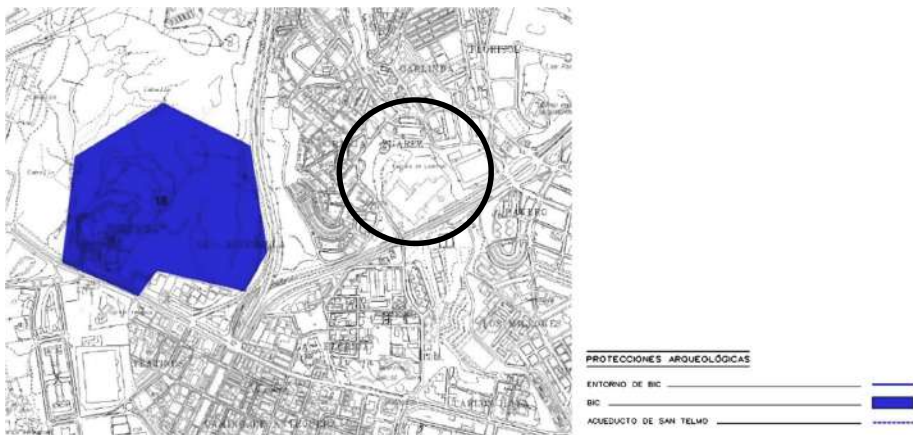


Ilustración 41-PGOU_BIENES DE INTERÉS CULTURAL_Tejar DE SALYT

Como se puede apreciar en la Ilustración 40, el límite de entorno del BIC del Cerro de la Tortuga no incluye la parcela del Tejar de Salyt.

Código Seguro De Verificación	+uBwjI3DSiyFTyg4EgFULw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:00
Observaciones		Página	37/55
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/+uBwjI3DSiyFTyg4EgFULw==		





Ilustración 42_ORTOFOTO_BIENES DE INTERÉS CULTURAL_Tejar de SalýT


4.6. TERRENOS DE DOMINIO PÚBLICO

- **Dominio público Viario**

El dominio público viario de la red de carreteras de Andalucía viene determinado por la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, donde se referencia lo siguiente:

Capítulo 1 - Art. 3 – Red de Carreteras de Andalucía

“1. La red de carreteras de Andalucía está constituida por las carreteras que discurriendo íntegramente en el territorio andaluz, no estén comprendidas en la red de carreteras del Estado y se encuentren incluidas en el Catálogo de Carreteras de Andalucía. [...]”

Código Seguro De Verificación	+uBwjI3DSiyFTyg4EgFULw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:00	
Observaciones		Página	38/55	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/+uBwjI3DSiyFTyg4EgFULw==			

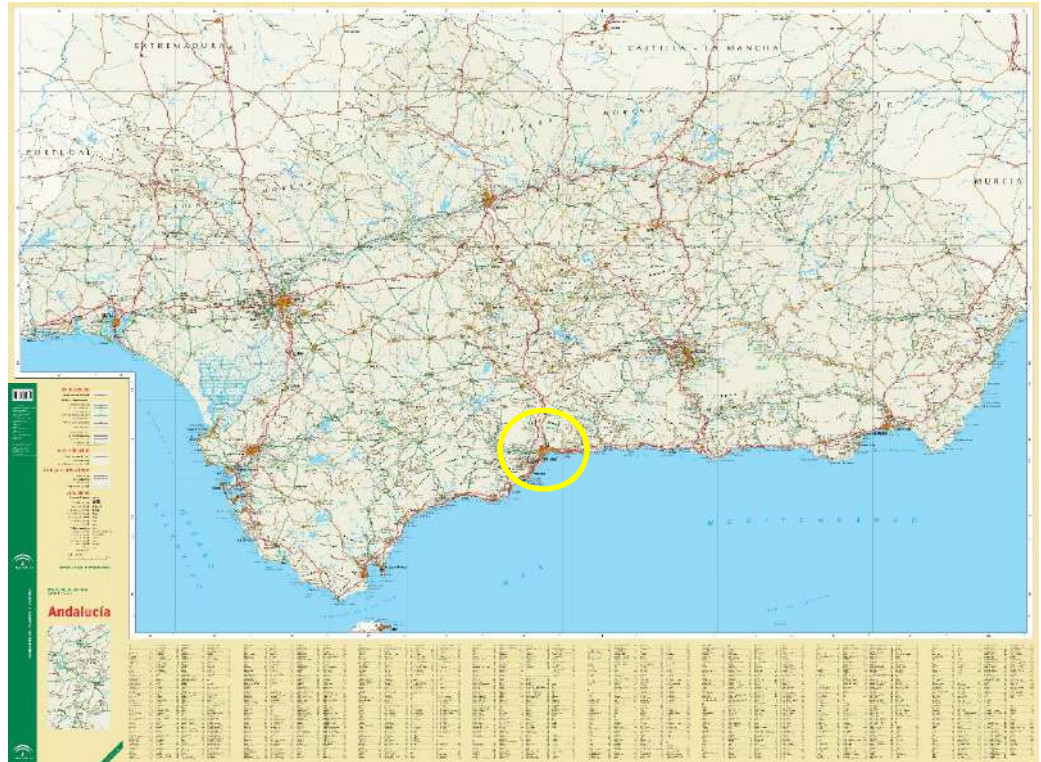


Ilustración 43- JUNTA DE ANDALUCÍA_RED DE CARRETERAS DE ANDALUCÍA

Por lo que, analizando el viario que circunda el Tejar de Salyt, encontramos la carretera MA-20 y resto de viarios secundarios que no se mencionan en el plano de Red de Carreteras de Andalucía.


La carretera MA-20 forma parte del conjunto de Red de Carreteras del Estado, por lo que no se reconoce como dominio público viario de Andalucía.



Ilustración 44- JUNTA DE ANDALUCÍA_RED DE CARRETERAS DE ANDALUCÍA_CIUADAD DE MÁLAGA

- **Dominio público Marítimo Terrestre**

El Ministerio para la Transición Ecológica y el reto Demográfico de España, tiene publicado en la web un mapa interactivo en el que aparecen todos los límites de Dominio Público Marítimo-Terrestre del país.

Código Seguro De Verificación	+uBwjI3DSiyFTyg4EgFULw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:00	
Observaciones		Página	39/55	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/+uBwjI3DSiyFTyg4EgFULw==			

Avanzando en la ciudad de Málaga, aparecen identificados estos límites en la línea de costa de la ciudad, por lo que no afectaría a nuestra parcela del Tejar de Salyt.

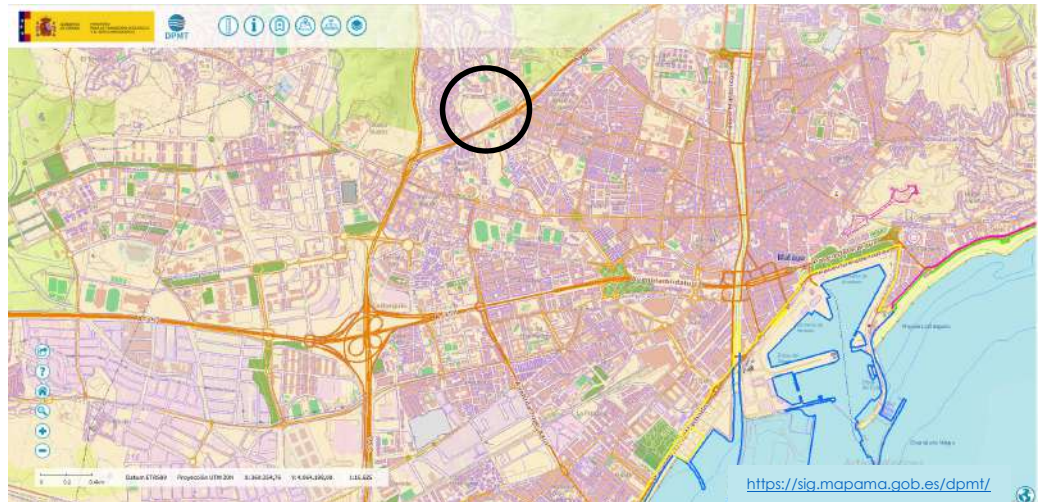


Ilustración 45 – MAPA INTERACTIVO_GOBIERNO DE ESPAÑA_ DOMINIO PÚBLICO MARITIMO-TERRESTRE

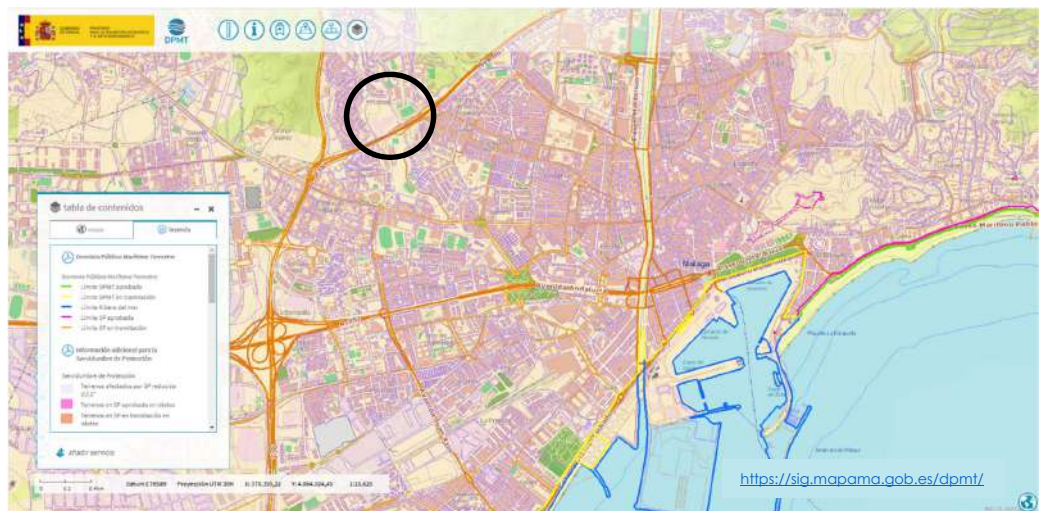


Ilustración 46-MAPA INTERACTIVO_GOBIERNO DE ESPAÑA_ DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE_ INCLUYENDO LEYENDA

4.7. FLORA Y FAUNA TEJAR DE SALYT

Una vez analizada la caracterización medioambiental más próxima a la parcela del Tejar de Salyt, incluyendo todos aquellos espacios naturales protegidos, bienes de interés cultural y terrenos de cierto interés florístico, forestal, etc.; se procede a examinar la flora y fauna que se encuentra en torno a la parcela, así como la propia que crece en su interior y cuyo mantenimiento será de gran interés, en el momento de desarrollar la implantación de la Gran Superficie Comercial.

Mediante visitas al lugar (incluso mediante aplicación de Google Earth – Street View) y el inventario de árboles presentes en el distrito de Bailén-Miraflores

Código Seguro De Verificación	+uBWjI3DSiyFTyg4EgFULw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:00	
Observaciones		Página	40/55	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/+uBWjI3DSiyFTyg4EgFULw==			

(aportación en la plataforma virtual de Ayuntamiento de Málaga), se han determinado aquellos que se desarrollan en torno a la parcela de Salyt. Destacamos las siguientes especies arbóreas:

- Jacaranda Mimosifolia
Se trata de un árbol subtropical de Sudamérica y ampliamente cultivado por sus duraderas y vistosas flores violetas. Muy utilizado en jardines urbanos y también en calles y avenidas de bajo tránsito vehicular.
Esta especie la encontramos durante todo el recorrido de subida de Calle Galeno, alternándose con piezas de inmobiliario urbano. Y también se localizan en los pequeños espacios verdes que albergan parques infantiles y zonas de descanso.



Ilustración 47_FLORA_JACARANDA MIMOSIFOLIA_ENTORNO TEJAR DE SALYT



- Platanus x Hispanica

Ilustración 48_FLORA_JACARANDA MIMOSIFOLIA CALLE GALENO_ENTORNO TEJAR DE SALYT

Conocido como plátano de sombra, es un árbol común en parques y jardines de ciudades de climas templados.

Código Seguro De Verificación	+uBwJI3DSiyFTyg4EgFULw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:00
Observaciones		Página	41/55
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/+uBwJI3DSiyFTyg4EgFULw==		



En la calle colindante, situada al norte de la parcela de Salyt, localizamos otra de las especies presentes en el barrio, *Platanus x Hispanica*, que como observamos en la ilustración 49, se ubican en las zonas de mayor acerado, formando pequeñas zonas de descanso; en el cruce de la calle Padre Martín, Calle Triana y Calle Macarena.



Ilustración 49_FLORA_ PLATANUS X HIPANICA_ENTORNO TEJAR DE



Ilustración 50_FLORA_ PLATANUS X HIPANICA_CALLE PADRE MARTÍN_ENTORNO TEJAR DE SALYT

SALYT

- *Cupressus Sempervirens*

Conocido como ciprés común, es una especie arbórea de hoja perenne. Dada su simbología funeraria, los cementerios suelen tener los mejores ejemplares, aunque por la estética de su porte, es también empleado en decoración de parques y jardines. El porte de estos árboles es una firma característica de los paisajes mediterráneos de pueblos y ciudades.

Código Seguro De Verificación	+uBwjI3DSiyFTyg4EgFULw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:00
Observaciones		Página	42/55
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/+uBwjI3DSiyFTyg4EgFULw==		



Se localizan en el cruce entre Calle Galeno, Avenida Carlinda y Camino San Alberto, al noreste de la parcela de Salyt.



Ilustración 51_CUPRESSUS SEMPERVIRENS_ENTORNO TEJAR DE SALYT

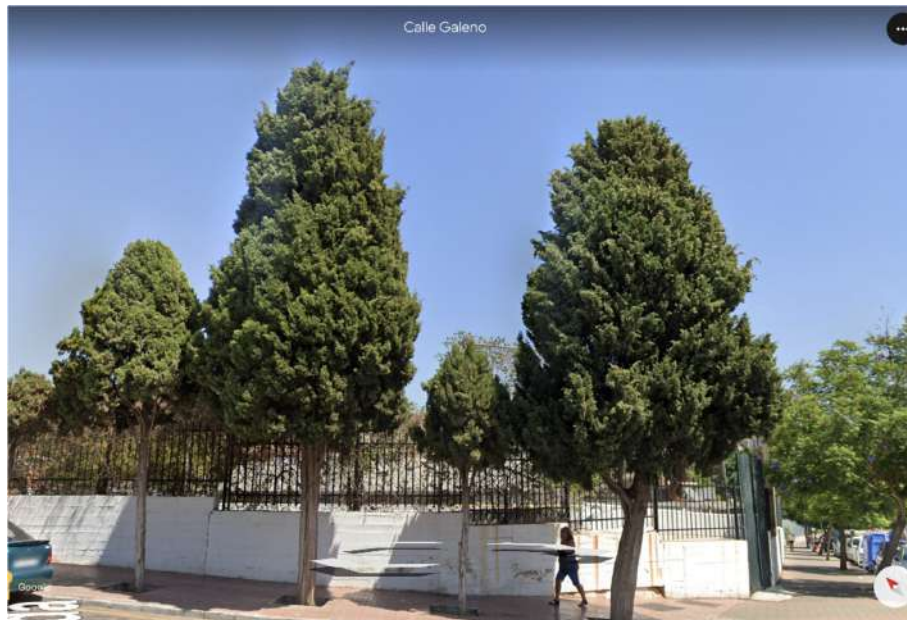


Ilustración 52_FLORA_ CUPRESSUS SEMPERVIRENS_CALLE GALENO_ENTORNO TEJAR DE SALYT

- Bauhinia Sp

Continuando por Calle Galeno, nos encontramos con esta especie arbórea, Bauhinia Sp. Estos árboles se encuentran situados junto a los árboles Jacaranda Mimosifolia, en las pequeñas zonas de descanso junto al viario.

Código Seguro De Verificación	+uBwjI3DSiyFTyg4EgFULw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:00
Observaciones		Página	43/55
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/+uBwjI3DSiyFTyg4EgFULw==		





Ilustración 53_BAUHINIA SP_ENTORNO TEJAR DE SALYT

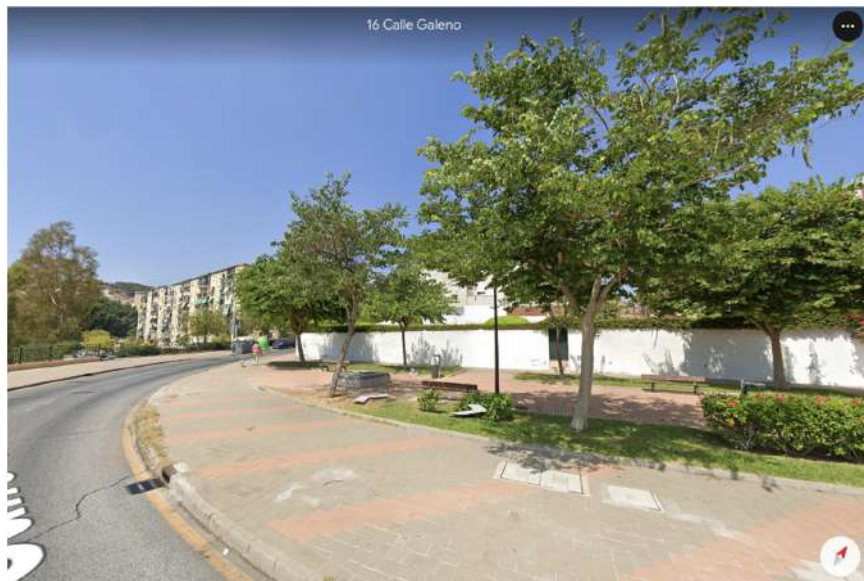


Ilustración 54_BAUHINIA SP_CALLE GALENO_ENTORNO TEJAR DE SALYT

Código Seguro De Verificación	+uBWjI3DSiyFTyg4EgFULw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:00
Observaciones		Página	44/55
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/+uBWjI3DSiyFTyg4EgFULw==		





Ilustración 55_ BAUHINIA SP_ CALLE GALENO_ ENTORNO TEJAR DE SALYT

- Pinus Halepensis

La siguiente especie se trata de árboles pertenecientes a la familia de los pinos, Pinus Halepensis; y se localizan en los espacios verdes del interior de las glorietas de la intersección de Valle Inclán.



Ilustración 56_PINUS HALEPENSIS_ ENTORNO TEJAR DE SALYT

Código Seguro De Verificación	+uBWjI3DSiyFTyg4EgFULw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:00
Observaciones		Página	45/55
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/+uBWjI3DSiyFTyg4EgFULw==		





Ilustración 57_PINUS HALEPENSIS_INTERSECCIÓN DE MIRAFLORES_ENTORNO TEJAR DE SALYT

- Brachychiton Popelneus
En el viario norte a la parcela del Tejar de Salyt, se localizan junto al acerado.



Ilustración 58_BRACHYCHITON POPELNUUS_ENTORNO TEJAR DE SALYT

Código Seguro De Verificación	+uBWjI3DSiyFTyg4EgFULw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:00
Observaciones		Página	46/55
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/+uBWjI3DSiyFTyg4EgFULw==		





Ilustración 59_ BRACHYCHITON POPELNUS_CALLE PADRE MARTÍN_ENTORNO TEJAR DE SALYT



Ilustración 60_ BRACHYCHITON POPELNUS_CALLE PADRE MARTÍN_ENTORNO TEJAR DE SALYT

En el interior de la parcela del Tejar de Salyt se reitera la plantación de todas las especies anteriormente mencionadas y localizamos nuevas especies, tales como:

- Eucalyptus

Es la especie que más abunda en el Tejar de Salyt. El árbol Eucalipto, se encuentra distribuido por gran parte del municipio de Málaga y

Código Seguro De Verificación	+uBwjI3DSiyFTyg4EgFULw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:00
Observaciones		Página	47/55
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/+uBwjI3DSiyFTyg4EgFULw==		



resto de municipios debido a su rápido crecimiento. Normalmente, este género de árboles se emplean en plantaciones forestales para la industria papelera, maderera u obtención de productos químicos.



Ilustración 61_EUCALYPTUS_ENTORNO TEJAR DE SALYT



Ilustración 62_EUCALYPTUS_INTERIOR PARCELA TEJAR DE SALYT

Código Seguro De Verificación	+uBwjI3DSiyFTyg4EgFULw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:00
Observaciones		Página	48/55
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/+uBwjI3DSiyFTyg4EgFULw==		





Ilustración 63_EUCALYPTUS_INTERIOR PARCELA TEJAR DE SALYT

- Arbutus Unedo

Además de la presencia de árboles de tipo Eucalyptus, en la zona sur de la parcela del Tejar de Salyt, en la entrada y en torno a la edificación de la fábrica, localizamos varios árboles tipo Arbutus Unedo, comúnmente conocido como Madroño.



Ilustración 64_ARBUTUS UNEDO_INTERIOR PARCELA TEJAR DE SALYT

Código Seguro De Verificación	+uBwji3DSiyFTyg4EgFULw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:00	
Observaciones		Página	49/55	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/+uBwji3DSiyFTyg4EgFULw==			

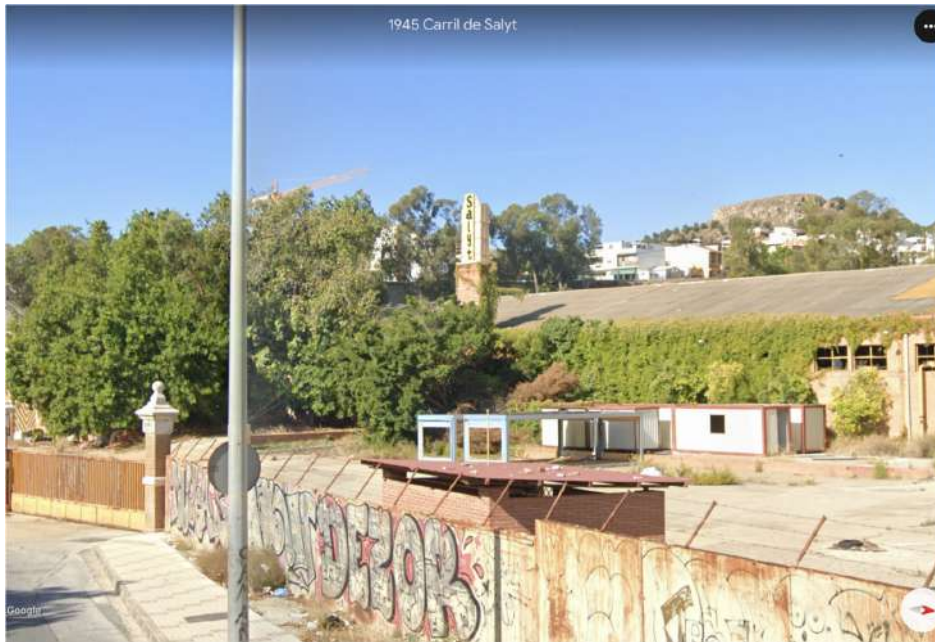


Ilustración 65_ARBUTUS UNEDO_INTERIOR PARCELA TEJAR DE SALYT



Ilustración 66_ARBUTUS UNEDO_INTERIOR PARCELA TEJAR DE SALYT

En el resto de parcela, encontramos diversos matorrales propios de la proliferación vegetal tras el cierre de la fábrica. Esto conlleva a su vez, que aumente el número de especies animales. Donde es posible observar reptiles y anfibios como la lagartija ibérica (Ilustración 66 nº10), la salamanguesa común (Ilustración 66 nº12), la rana común (Ilustración 66 nº11) y el sapo común (Ilustración 66 nº13). Entre las aves, destacan el vencejo común, el vencejo pálido (Ilustración 66 nº7), la golondrina común (Ilustración 66 nº4), el avión común (Ilustración 66 nº2), el cernícalo común (Ilustración 66 nº3), el


Código Seguro De Verificación	+uBwjI3DSiyFTyg4EgFULw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:00
Observaciones		Página	50/55
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/+uBwjI3DSiyFTyg4EgFULw==		



cernícalo primilla, el petirrojo (Ilustración 66 nº9), el mirlo común (Ilustración 66 nº8), el gorrion común (Ilustración 66 nº6), el autillo (Ilustración 66 nº1) y la lechuza (Ilustración 66 nº5). Por el municipio de Málaga son frecuentes las bandadas de estorninos pintos, la tórtola turca y la cotorra argentina. Como mamífero presente, destaca la rata común, adaptable a cualquier zona urbana. Y finalmente, toda una variedad de insectos presentes en toda la parcela y alrededores.



Ilustración 67_FAUNA_INTERIOR PARCELA TEJAR DE SALYT

Código Seguro De Verificación	+uBWjI3DSiyFTyg4EgFULw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:00	
Observaciones		Página	51/55	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/+uBWjI3DSiyFTyg4EgFULw==			

4.8. INFRAESTRUCTURAS PRESENTES: ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO, RECOGIDA DE RESIDUOS URBANOS

En referencia al sistema de infraestructuras presentes, el *Plan General* ofrece toda la información e identificación de cada una de ellas. Siendo éstas las siguientes:

- **Red de transporte urbano**

En la ilustración 67, vemos que actualmente que los ciudadanos de Málaga tienen acceso a todos los distritos de la ciudad mediante el uso del transporte urbano. La red de transporte se ha ido adaptando a las situaciones cambiantes del entorno para responder a las necesidades generadas por las zonas de desarrollo urbanísticas previstas en el *PGOU*.

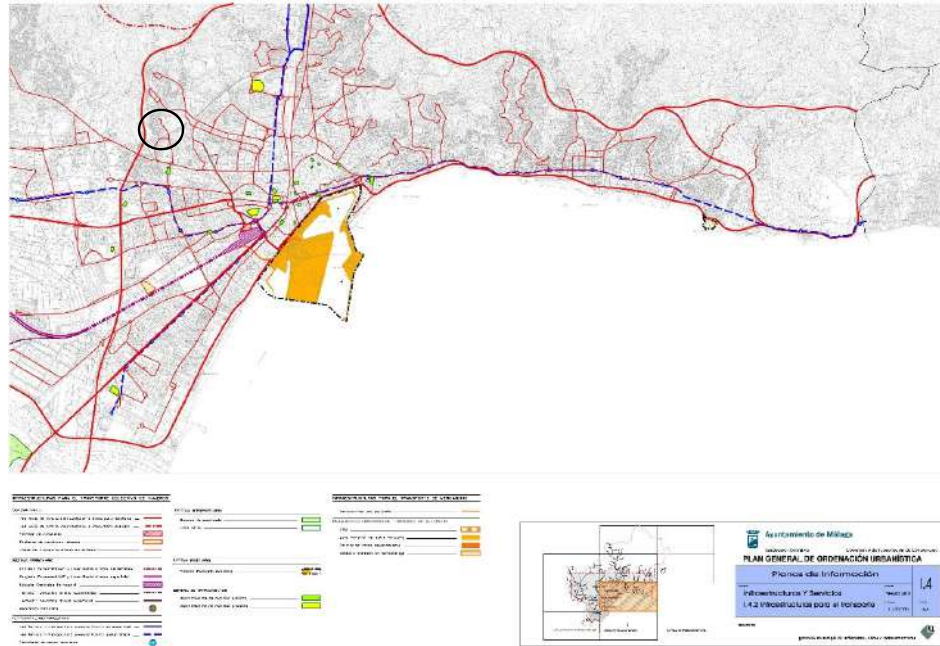


Ilustración 68- PGOU_RED DE TRANSPORTE PÚBLICO_ CIUDAD DE MÁLAGA

Al acercarnos al Tejar de Salyt, vemos cómo la red de transporte urbano alcanza el ámbito, desde la Calle Ciprés y por la Intersección de Miraflores hacia Calle Galeno (Ilustración 68).

Código Seguro De Verificación	+uBwjI3DSiyFTyg4EgFULw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:00
Observaciones		Página	52/55
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/+uBwjI3DSiyFTyg4EgFULw==		



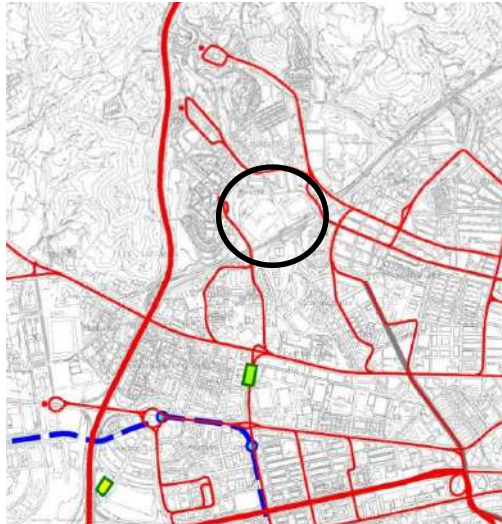


Ilustración 69_PGOU_RED DE TRANSPORTE PÚBLICO_Tejar de Salyt

○ **Red de abastecimiento**

Al tratarse de suelo urbano, el ámbito del Tejar de Salyt cuenta con abastecimiento de agua potable y a menos de un km al norte de la parcela se sitúa una de las estaciones de Bombeo que abastecen el distrito Bailén-Miraflores.

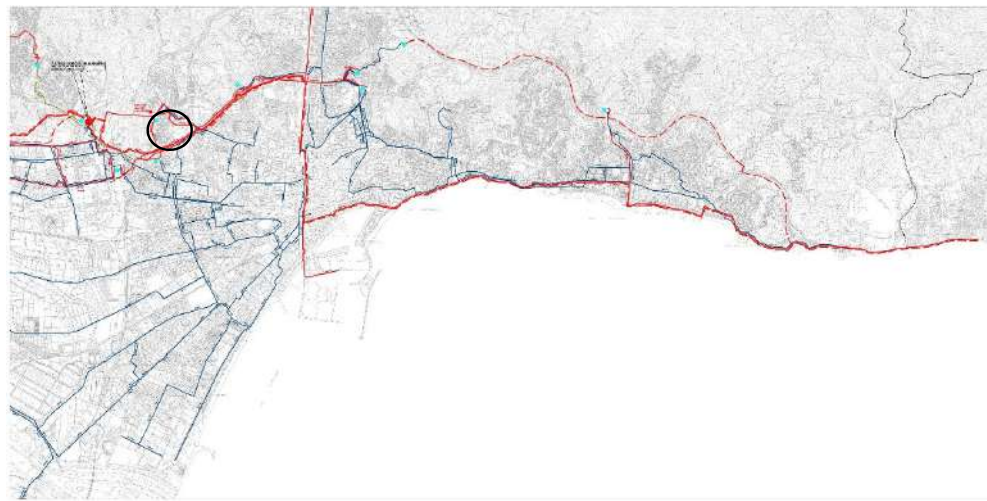


Ilustración 70_PGOU_RED DE ABASTECIMIENTO_CIUADAD DE MÁLAGA

Código Seguro De Verificación	+uBwjI3DSiyFTyg4EgFULw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:00
Observaciones		Página	53/55
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/+uBwjI3DSiyFTyg4EgFULw==		



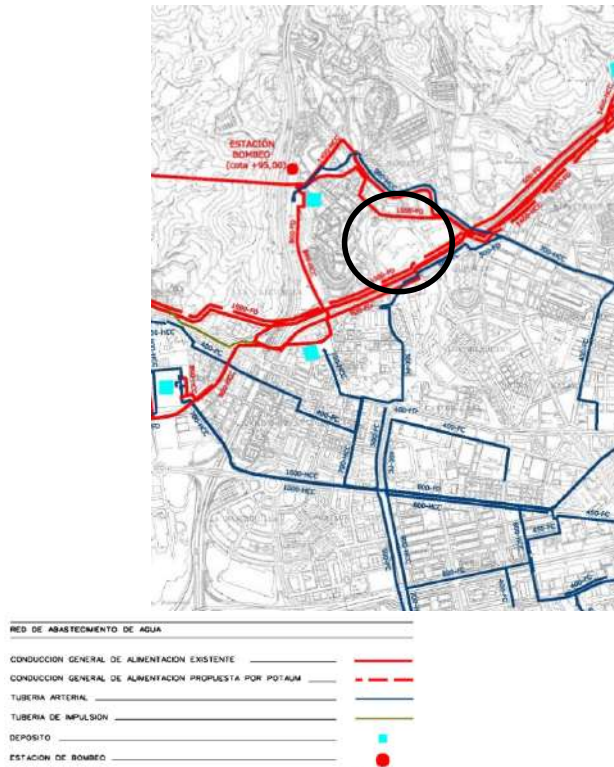


Ilustración 71_PGOU_RED DE ABASTECIMIENTO_ENTORNO TEJAR DE SALYT

- **Red eléctrica**

Al igual que en el apartado anterior (red de abastecimiento), al ser suelo urbano, se encuentra dotado de infraestructura de red eléctrica proveniente de la subestación eléctrica de “Los Ramos”, tal y como podemos ver en la ilustración 71.

Código Seguro De Verificación	+uBwjI3DSiyFTyg4EgFULw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:00
Observaciones		Página	54/55
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/+uBwjI3DSiyFTyg4EgFULw==		



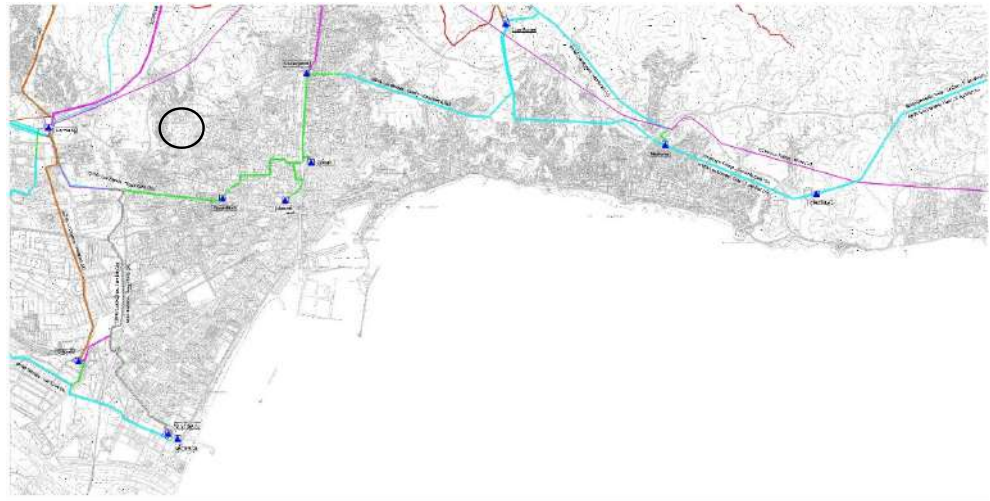


Ilustración 72_PGOU_RED ELÉCTRICA_CIUDAD DE MÁLAGA

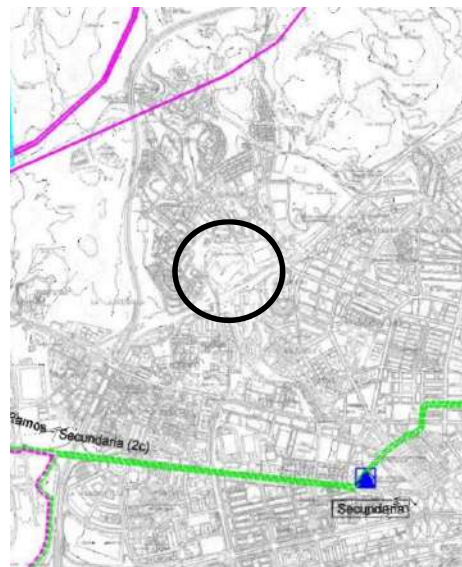


Ilustración 73_PGOU_RED ELÉCTRICA_ENTORNO TEJAR DE SALYT

- **Red evacuación de aguas**
Respecto a la red de evacuación de aguas, atraviesa por la parcela del Tejar de Salyt uno de los colectores principales por gravedad, proveniente

Código Seguro De Verificación	+uBwjI3DSiyFTyg4EgFULw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:00
Observaciones		Página	55/55
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/+uBwjI3DSiyFTyg4EgFULw==		

