

de toda la región residencial situada al norte y que llega hasta la línea de costa del puerto de Málaga.

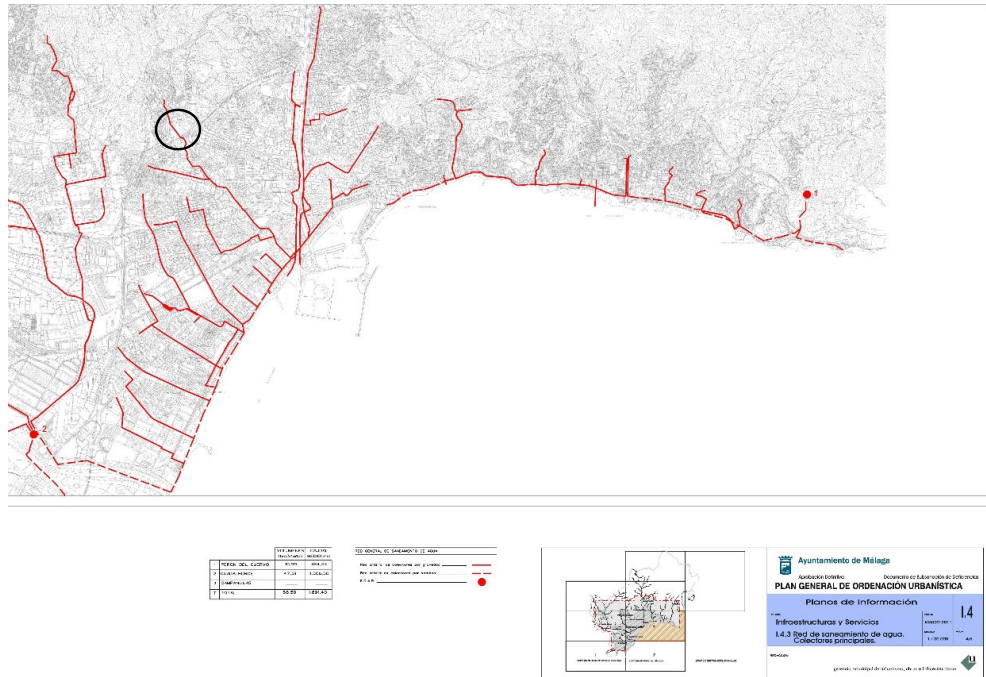


Ilustración 74_RED DE EVACUACIÓN DE AGUAS_CIUADAD DE MÁLAGA

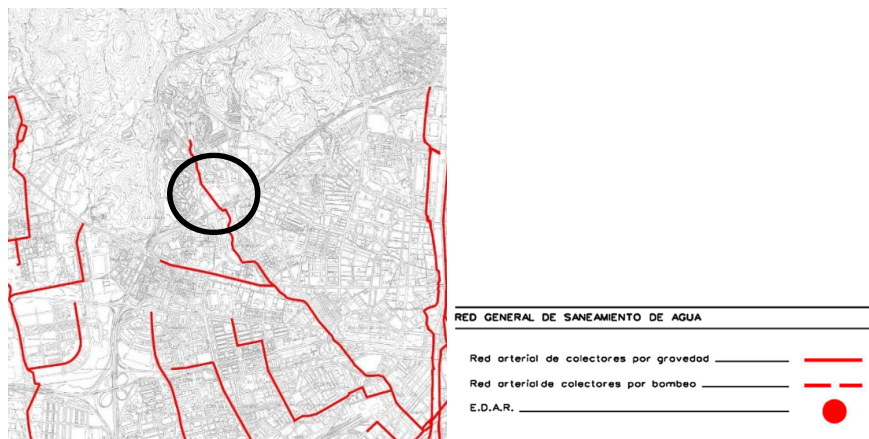


Ilustración 75_RED DE EVACUACIÓN DE AGUAS_ENTORNO TEJAR DE SALYT

Código Seguro De Verificación	u493V/faFqZfsGAiExGSnA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:03
Observaciones		Página	1/33
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/u493V/faFqZfsGAiExGSnA==		



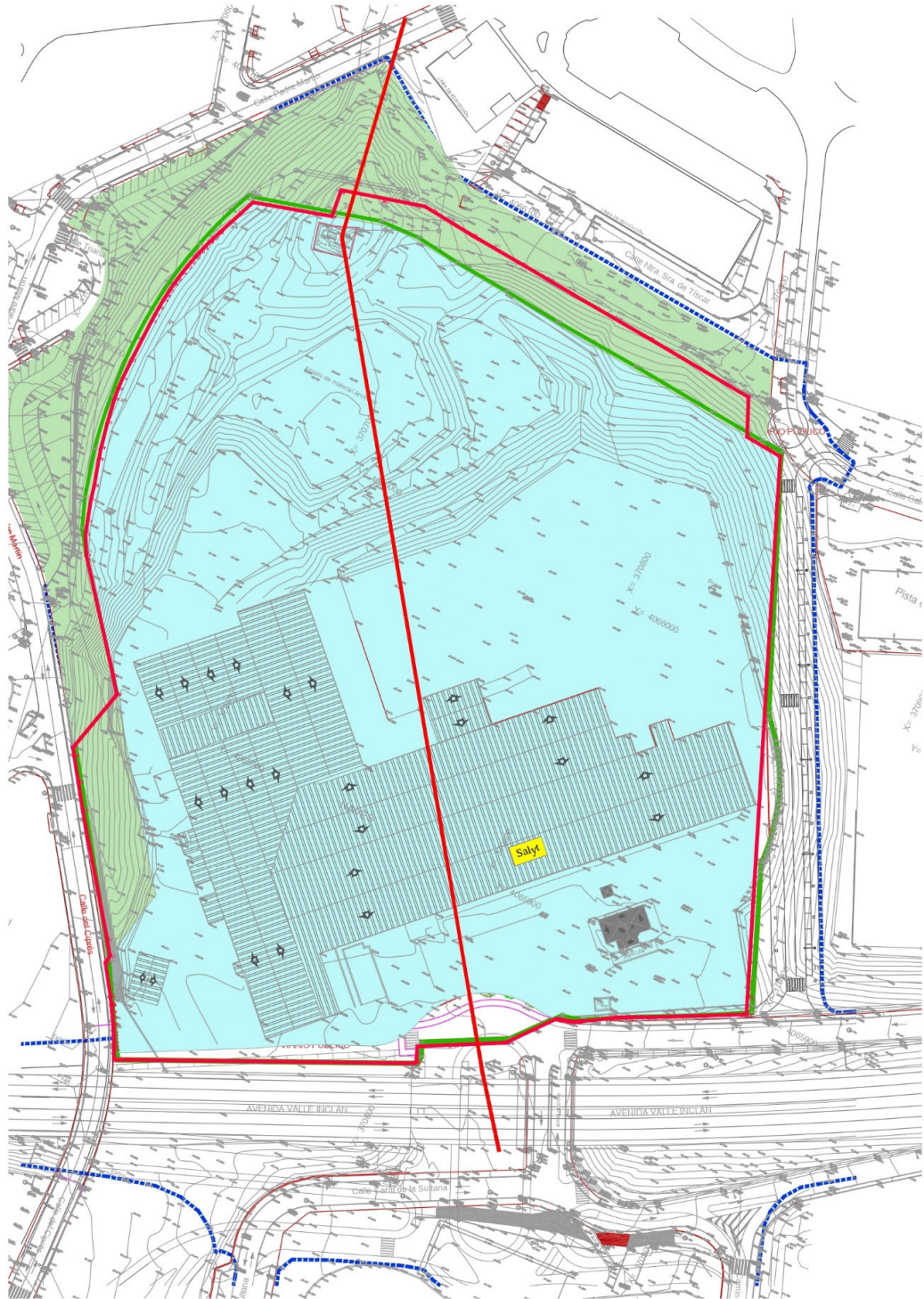


Ilustración 76_PLANO COLECTOR QUE ATRAVIESA PARCELA_PLANO ESTADO ACTUAL

Código Seguro De Verificación	u493V/faFqZfsGAiExGSnA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:03
Observaciones		Página	2/33
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/u493V/faFqZfsGAiExGSnA==		



- **Ciclo de agua: Red de Abastecimiento, Saneamiento, Depuración y Reutilización**

Dentro de los planos de información del *Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga*, se encuentra el *Plan de Ordenación del Territorio de la aglomeración urbana de Málaga*, donde se ubica el siguiente plano del ciclo del agua (Ilustración 76), donde se representa las redes interiores de Abastecimiento, Saneamiento, Depuración y Reutilización actuales, así como la red propuesta de todo el municipio.

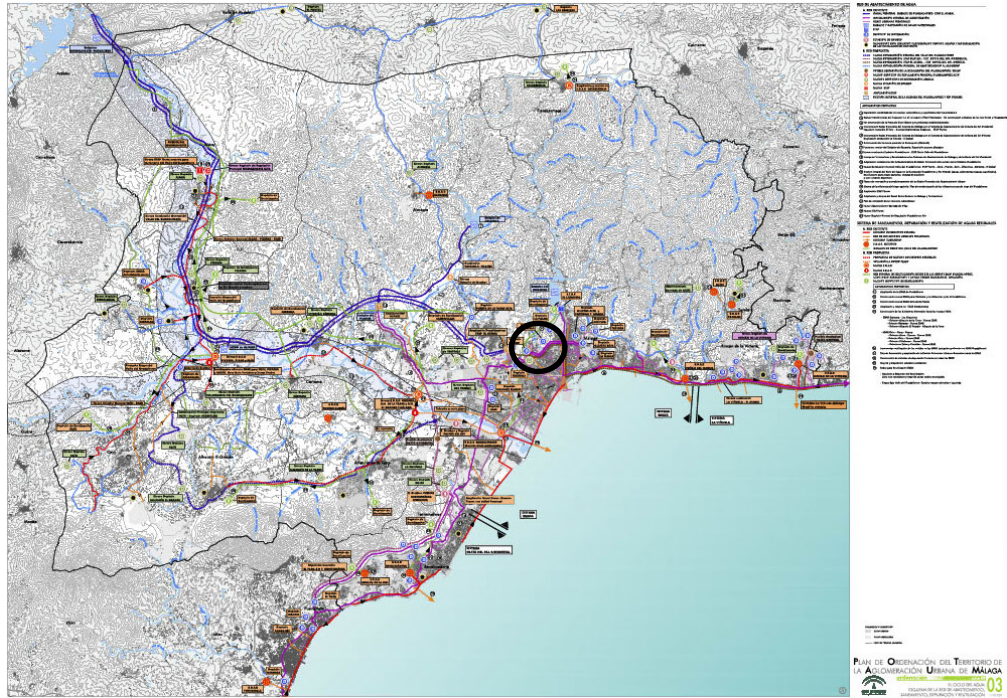


Ilustración 77_PGOU_CICLO DEL AGUA_CIUADAD DE MÁLAGA

En consideración al ámbito del Tejar de Salyt, además de las redes de abastecimiento y saneamiento de tipo general localizadas anteriormente, destacamos los depósitos de abastecimiento localizados al este (Depósito La Palma) y oeste de la parcela (Depósito Suárez) y el depósito de

Código Seguro De Verificación	u493V/faFqZfsGAiExGSnA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:03
Observaciones		Página	3/33
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/u493V/faFqZfsGAiExGSnA==		



distribución urbana, perteneciente a la red propuesta, localizado en el Barrio La Sultana al sur de Valle Inclán.

Un poco más alejado, en el embalse del Limonero, situamos un embalse de reutilización que conecta con el ámbito del Tejar de Salyt (Ilustración 77: Línea discontinua en verde).

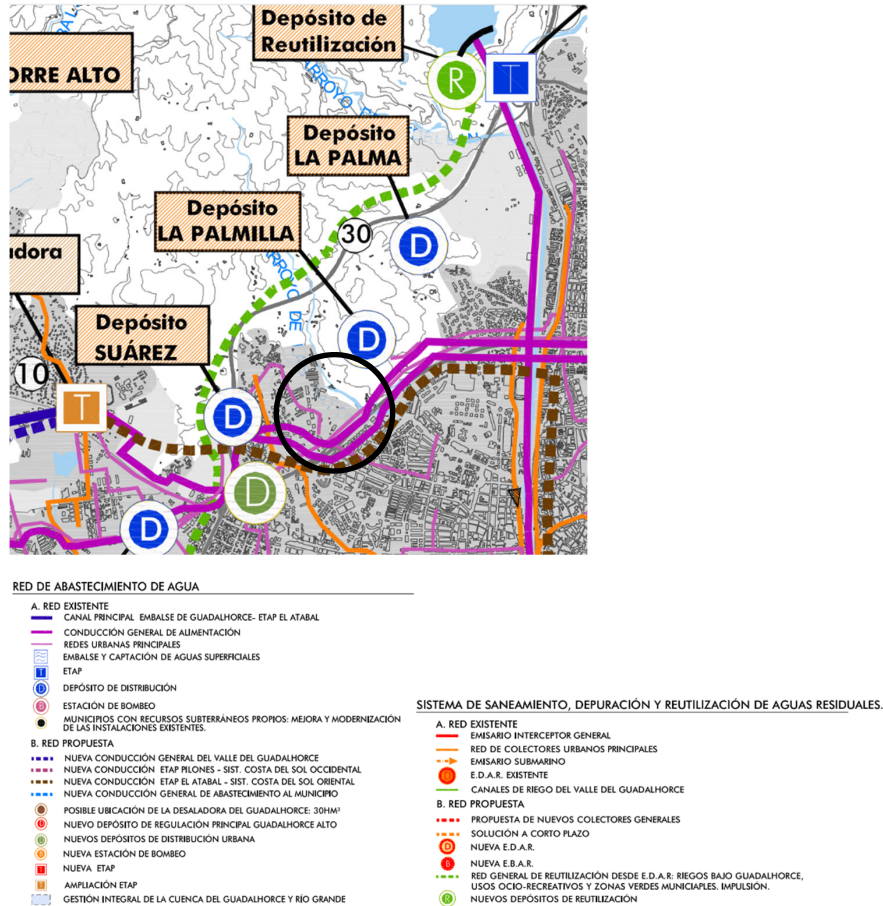


Ilustración 78_PGOU_CICLO DEL AGUA_ENTORNO TEJAR DE SALYT

○ **Recogida de residuos**

En relación con la recogida de residuos del Municipio de Málaga, se lleva a cabo mediante la recogida diaria distribuida en doce servicios diferentes, como carga trasera, recogida selectiva, mantenimiento de contenedores, recogida de jardinería y talas, grandes centros y hospitales o mercados municipales. Su horario está estipulado en función de la densidad de tráfico, la tipología de los contenedores, la disponibilidad de la flota, la estructura de las calles, etc. todo ello, para minimizar la interferencia con el resto de vehículos de la vía pública.

Como norma general, la recogida de residuos del casco urbano del municipio se realiza en el turno nocturno, donde se adjudicaría el ámbito del Tejar de Salyt, ya que en el turno de mañana se incluye las zonas aledañas de menor densidad del municipio que corresponde con las afueras de la ciudad.

La ciudad de Málaga presenta un servicio especial de recogida de residuos industriales, en las que se incluía la fábrica del Tejar de Salyt, está recogida

Código Seguro De Verificación	u493V/faFqZfsGAiExGSnA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:03
Observaciones		Página	4/33
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/u493V/faFqZfsGAiExGSnA==		



se realizaba con equipos de trabajo especiales mediante rutas establecidas y ocupaban el turno de tarde y noche.

- **Red eléctrica, gaseoductos y oleoductos**

Dentro del *Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga*, se ubica al igual que el plano del ciclo del agua, el plano de infraestructuras energéticas donde se representa la red eléctrica y la red de gaseoductos y oleoductos.

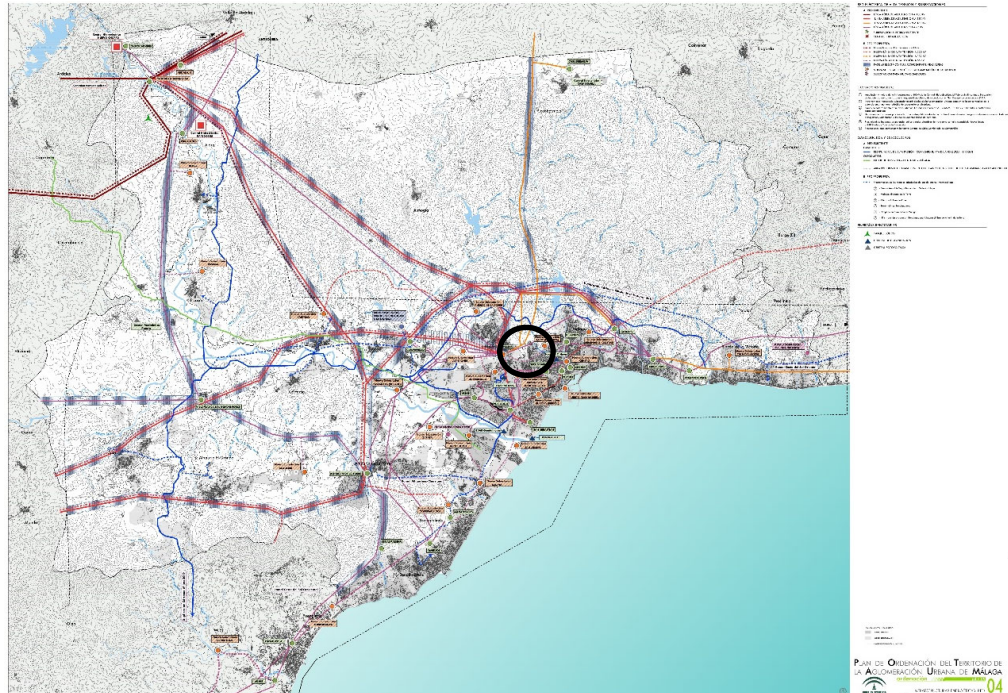


Ilustración 79_PGOU_RED ELÉCTRICA, GASEODUCTOS Y OLEODUCTOS_CIUAD DE MÁLAGA

En el ámbito del Tejar de Salyt, actualmente la subestación más cercana que veíamos era la de Los Ramos, a la que conectaban todas las líneas de alta tensión de la zona. Sin embargo, en la red propuesta, aparece una nueva subestación adjudicada al ámbito de Salyt, recibiendo el mismo

Código Seguro De Verificación	u493V/faFqZfsGAiExGSnA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:03
Observaciones		Página	5/33
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/u493V/faFqZfsGAiExGSnA==		



nombre Nueva Subestación SALYT (LA CORTA), tal y como se ve en la ilustración 79.

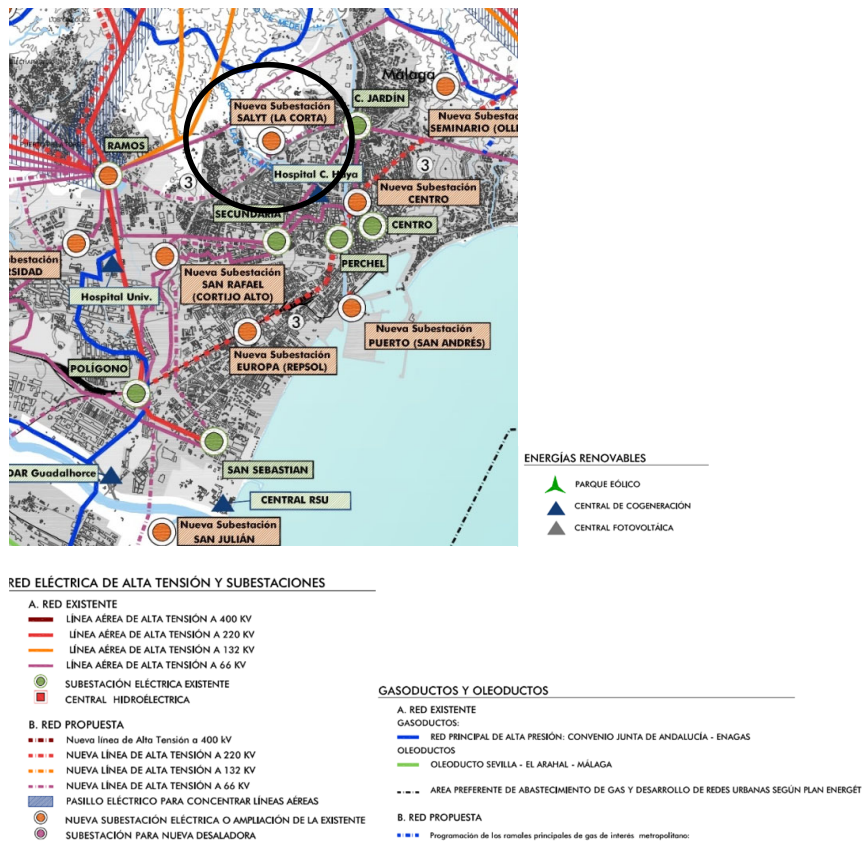


Ilustración 80_PGOU_RED ELÉCTRICA, GASEODUCTOS Y OLEODUCTOS ENTORNO DE TEJAR DE SALYT

En cuanto a la red de gaseoductos y oleoductos, la más cercana es la red principal de gaseoductos que pasa por la zona norte del distrito de Bailén-Miraflores. La red de oleoductos no atraviesa por el ámbito de Tejar de Salyt.

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

En el municipio de Málaga, la inundación es uno de los riesgos que más afectan al territorio. En el entorno del Tejar de Salyt, se localiza uno de los puntos de riesgo de la ciudad, cuya valoración de nivel de riesgo se recoge como "Grave", perteneciente al cauce del Arroyo Cuarto Bajo, como podemos ver en la siguiente tabla, obtenida de la memoria informativa del PGOU, *Titulo IV Marco Físico y Territorial. El Medio Natural del Municipio*.

Código Seguro De Verificación	u493V/faFqZfsGAiExGSnA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:03
Observaciones		Página	6/33
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/u493V/faFqZfsGAiExGSnA==		



CAUCE	NIVEL DE RIESGO
Río Campanillas	MUY GRAVE
Río Guadalhorce	MUY GRAVE
Arroyo Boticario	MODERADO
Arroyo Calvario	GRAVE
Arroyo Cuarto Bajo	GRAVE
Arroyo Cuarto Medio	MODERADO
Arroyo de la Culebra	MODERADO
Arroyo de las Cañas	MUY GRAVE
Arroyo Gálica	GRAVE
Arroyo Jaboneros	GRAVE
Arroyo La Yegua	MODERADO
Arroyo Leñar	MODERADO
Arroyo Los Ángeles	GRAVE
Arroyo Merino	MODERADO
Arroyo Pilonos	GRAVE
Arroyo Quintana	GRAVE
Arroyo San Antón	MODERADO
Arroyo Sastre	MODERADO
Arroyo Toquero	GRAVE
Arroyo Wittenberg	MODERADO

Las siguientes ilustraciones, que corresponden al plano de peligrosidad por inundaciones publicado por el PGOU.

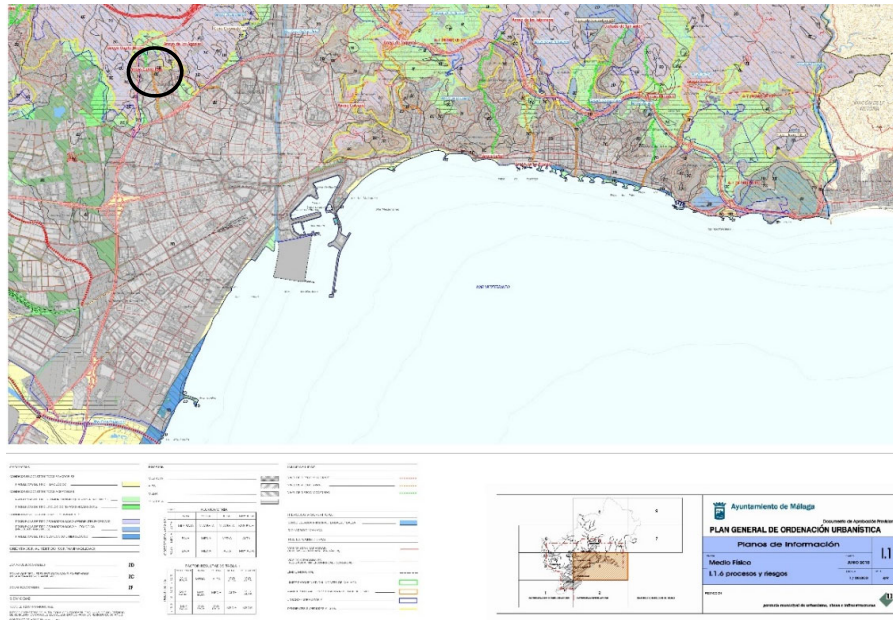


Ilustración 81_PGOU_INUNDABILIDAD_CIUAD DE MÁLAGA

Código Seguro De Verificación	u493V/faFqZfsGAiExGSnA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:03
Observaciones		Página	7/33
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/u493V/faFqZfsGAiExGSnA==		



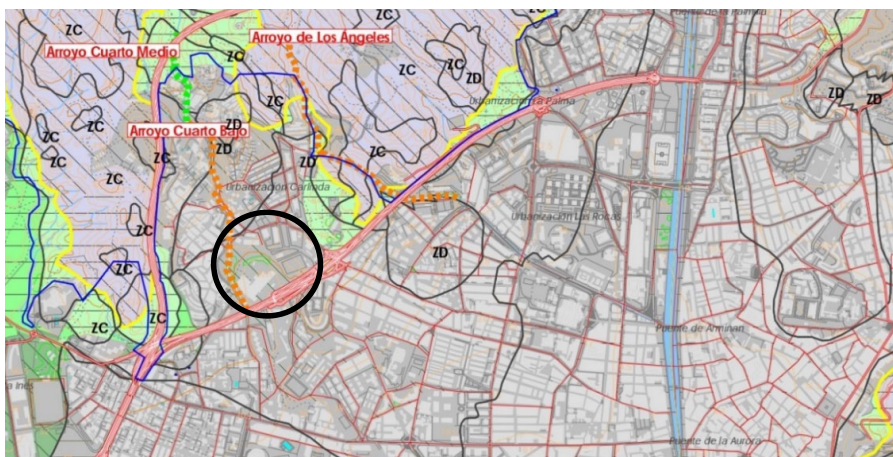


Ilustración 82_PGOU_IINUNDABILIDAD_ENTORNO DE TEJAR DE SALYT



Ilustración 83_PGOU_LEYENDA PLANO INUNDABILIDAD_ENTORNO TEJAR DE SALYT

El riesgo de Inundabilidad corresponde al Arroyo Cuarto Bajo que junto al Arroyo Cuarto Medio, corresponden al Arroyo Cuarto. Según el documento de Valoración y diagnóstico de la situación urbana del PGOU de Málaga:

“Arroyo de Los Ángeles: Se ha estudiado y determinado las láminas de Dominio Público Hidráulico y Zonas Inundables en el tramo comprendido entre la Ronda Intermedia (Avenida de Valle Inclán) y la Ronda Oeste de Circunvalación de Málaga.

En este arroyo se ha tenido en cuenta la parte del Arroyo del Cuarto que se ha trasvasado al Arroyo de Los Ángeles.”

Por este motivo, el Arroyo del Cuarto es inexistente actualmente en la región colindante a la parcela de Salyt. Sin embargo aparece en el plano de Inundabilidad como línea de arroyo (inexistente) de riesgo grave.

Código Seguro De Verificación	u493V/faFqZfsGAiExGSnA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:03	
Observaciones		Página	8/33	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/u493V/faFqZfsGAiExGSnA==			

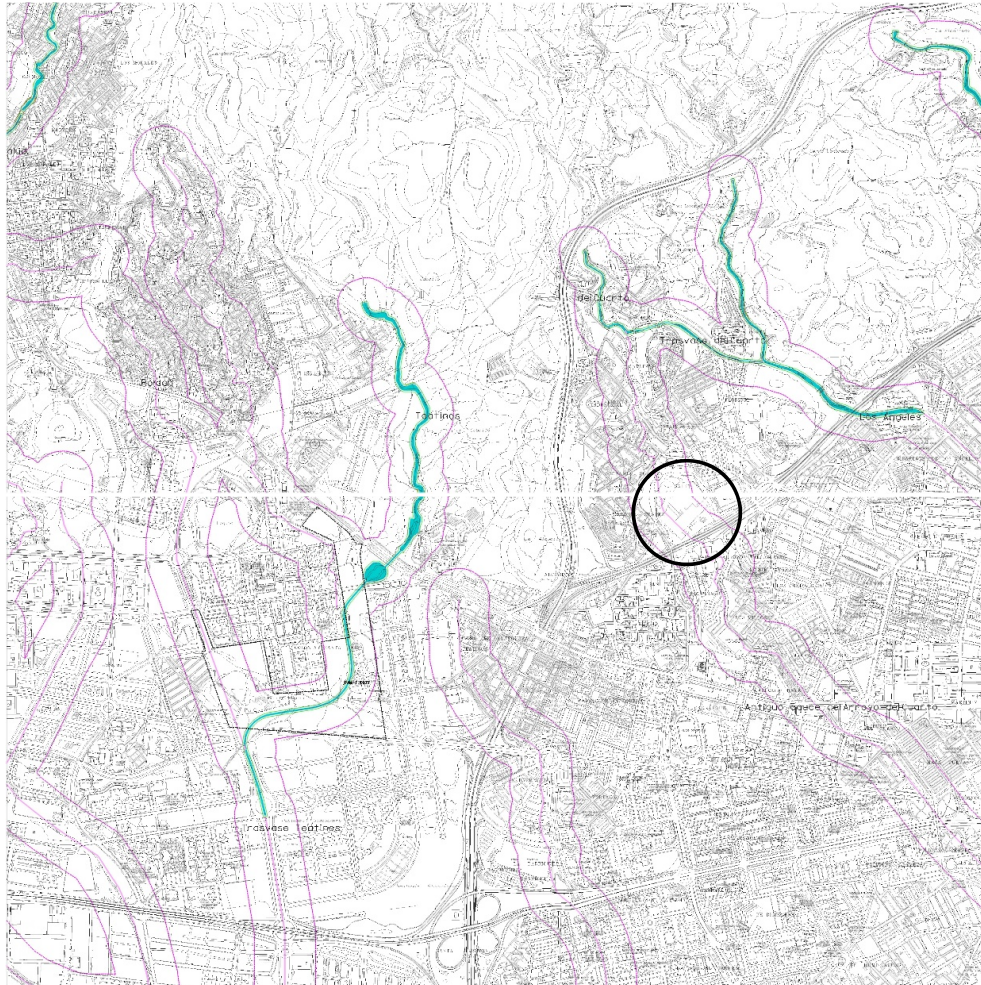


Ilustración 84_PGOU_IDENTIFICACIÓN DE ARROYOS Y SUS CAUCES_ENTORNO DE TEJAR DE SALYT









EJE DE ARROYOS	
AFECCIONES PROPUESTAS	
DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO	
LIMITE DE ZONA DE SERVIDUMBRE	
LIMITE DE ZONA INUNDABLE	
LIMITE DE ZONA DE POLICIA DE AGUA	
SUELOS CLASIFICADOS COMO URBANIZABLES EN PGOU 2.008	
SECTORES DE PLANEAMIENTO EN SUS Y SUNS	

Ilustración 85_PGOU_LEYENDA DE PLANO DE IDENTIFICACIÓN DE ARROYOS Y SUS CAUCES

La ilustración 83, correspondiente a los planos de Afecciones y protecciones – Sectores afectados por cauces en SUS (Suelo Urbanizable Sectorizado) y SUNS (Suelo Urbanizable No Sectorizado), representa los cauces de los arroyos con riesgo de Inundabilidad, junto a los límites de zona de policía de agua.

Código Seguro De Verificación	u493V/faFqZfsGAiExGSnA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:03
Observaciones		Página	9/33
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/u493V/faFqZfsGAiExGSnA==		



Respecto a la parcela del Tejar de Salyt, le afecta el límite de zona de policía de agua derecha del arroyo Cuarto bajo (representadas con líneas color magenta). El riesgo de inundación se presentaría, en todo caso, por las escorrentías del arroyo del Cuarto Bajo.

4.10. CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

o Contaminación Acústica según Mapa Estratégico de Ruido

Los estudios realizados por el Excmo. Ayuntamiento de Málaga respecto a la contaminación acústica, se llevan a cabo en base a diferentes fuentes de ruido: aeroportuarias, ferroviarias, industriales, viarias y actividades de ocio.

La contaminación acústica proveniente del aeropuerto de Málaga se expone en el siguiente apartado "Contaminación acústica según Plan Director de Aeropuerto".

Respecto a la contaminación acústica producida por fuente ferroviaria, no afecta al ámbito del Tejar de Salyt, debido a que las infraestructuras ferroviarias se desarrollan fuera del distrito Bailén-Miraflores.

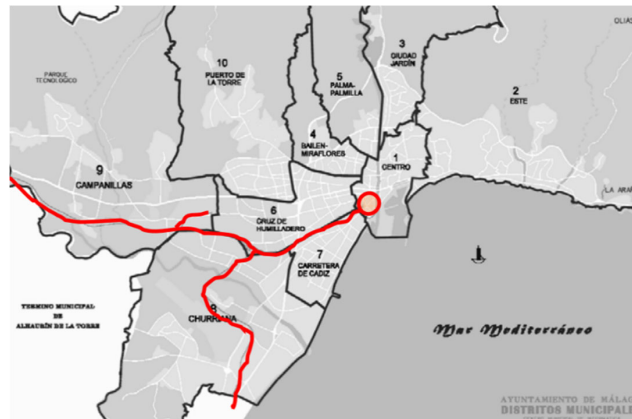



Ilustración 86_PGOU_MAPA ESTRATÉGICO DE RUIDO_INFRAESTRUCTURA FERROVIARIA_CIUDAD DE MÁLAGA

En cuanto a fuentes industriales, señalamos el entorno del puerto, de la fábrica de cemento (al este de la ciudad) y los polígonos industriales (señalados junto al aeropuerto y en la zona oeste del municipio). Por lo que, el ruido proveniente de estas regiones no afecta al ámbito del Tejar de Salyt.

Código Seguro De Verificación	u493V/faFqZfsGAiExGSnA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:03	
Observaciones		Página	10/33	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/u493V/faFqZfsGAiExGSnA==			

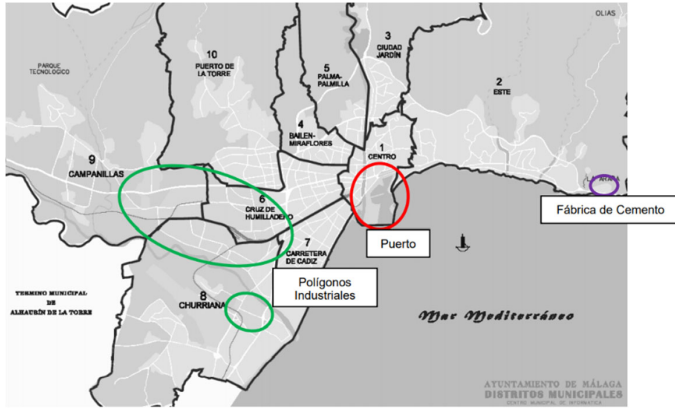


Ilustración 87_PGOU_MAPA ESTRATÉGICO DE RUIDO_POLIGONOS INDUSTRIALES_CIUADAD DE MÁLAGA

La contaminación acústica procedente del tráfico viario, es la única que afecta al ámbito de nuestra parcela, siendo la fuente ruidosa principal en la ciudad de Málaga. El estudio que realiza el Excmo. Ayuntamiento de Málaga acerca de este tipo de contaminación acústica, lo desarrolla mediante modelización, cuyo objeto es determinar los niveles sonoros previsible en la ciudad sobre los ejes viarios de mayor relevancia.



Ilustración 88_PGOU_MAPA ESTRATÉGICO DE RUIDO_EJES VIARIOS MODELIZADOS Y CALCULADOS_CIUADAD DE MÁLAGA

Tras la modelización y el uso del Software CADNA-A, se obtienen resultados que mediante manchas distribuidas gradualmente por color, del más frío al más caliente, se van identificando aquellas zonas menos afectadas y las más desfavorables, medurado en dB (unidad de medida de los niveles sonoros).

Código Seguro De Verificación	u493V/faFqZfsGAiExGSnA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:03
Observaciones		Página	11/33
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/u493V/faFqZfsGAiExGSnA==		



La siguiente ilustración corresponde al plano que contiene el ámbito del Tejar de Salyt.

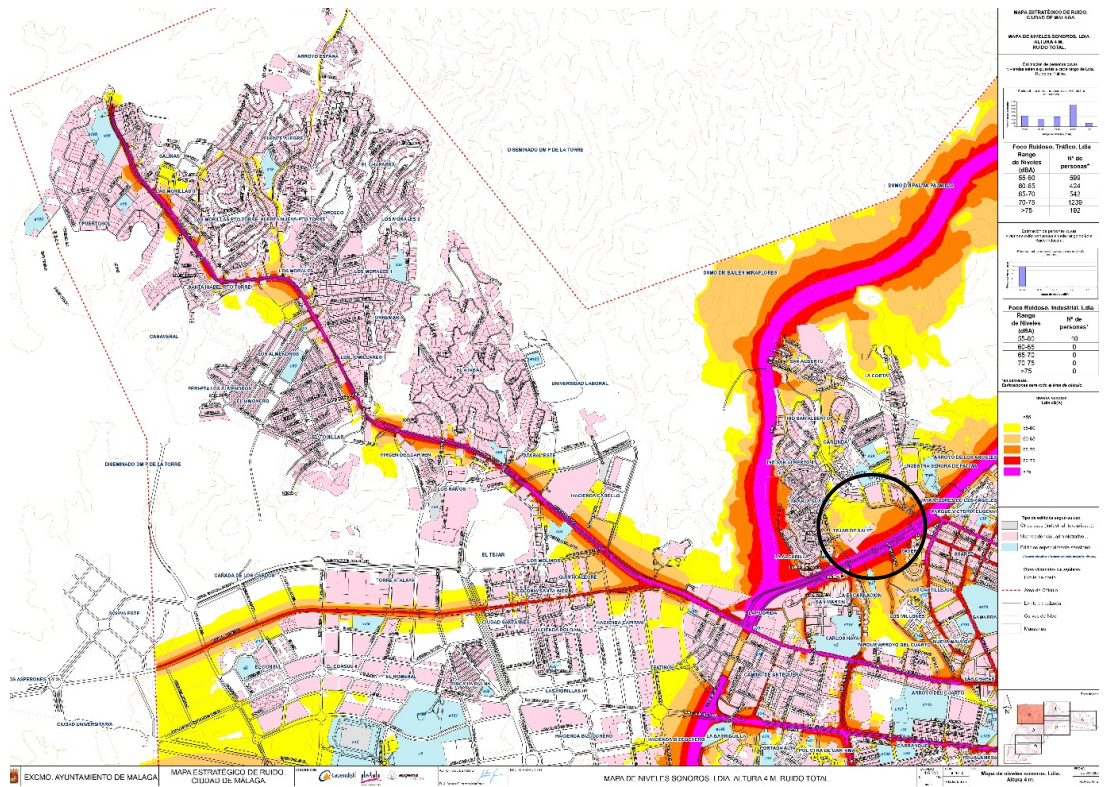


Ilustración 89_PGOU_ANEJO_MAPA ESTRATÉGICO DE RUIDO_ENTORNO DE TEJAR DE SALT

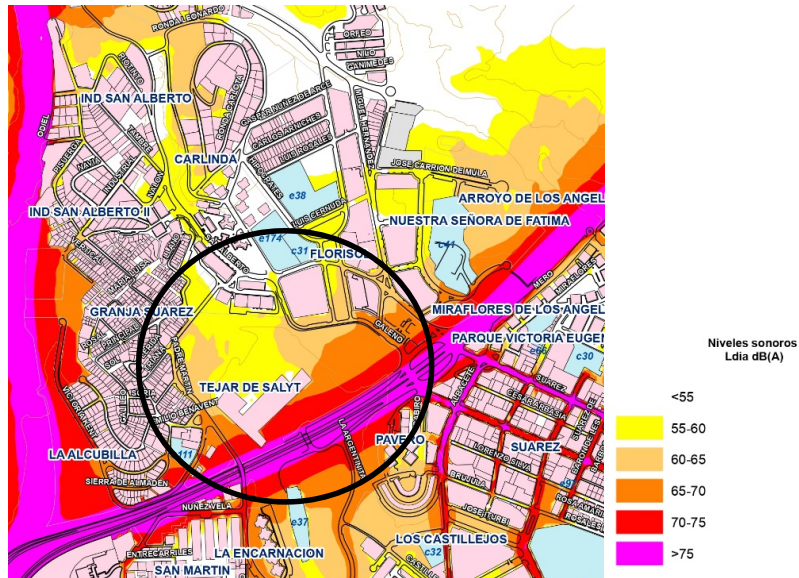



Ilustración 90_PGOU_ANEJO_MAPA ESTRATÉGICO DE RUIDO_ENTORNO DE TEJAR DE SALT

Código Seguro De Verificación	u493V/faFqZfsGAiExGSnA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:03	
Observaciones		Página	12/33	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/u493V/faFqZfsGAiExGSnA==			

Se observa cómo la Avenida Valle Inclán presenta el nivel de ruido máximo, sombreada en tono magenta, superando los 75 dB, mientras que el interior de la parcela va disminuyendo su nivel sonoro de ruido cuánto más nos alejamos de la avenida hasta alcanzar los 55-60. Actualmente, la fábrica del Tejar funciona como límite, reduciendo la contaminación acústica hacia el interior de la parcela.

○ **Contaminación Acústica según Plan Director de Aeropuerto**

Como se nombraba al comienzo del apartado anterior, otra de las fuentes de ruido es la aeroportuaria. En la ciudad de Málaga, el aeropuerto se sitúa en la región oeste, teniendo su máxima incidencia sobre polígonos industriales colindantes.

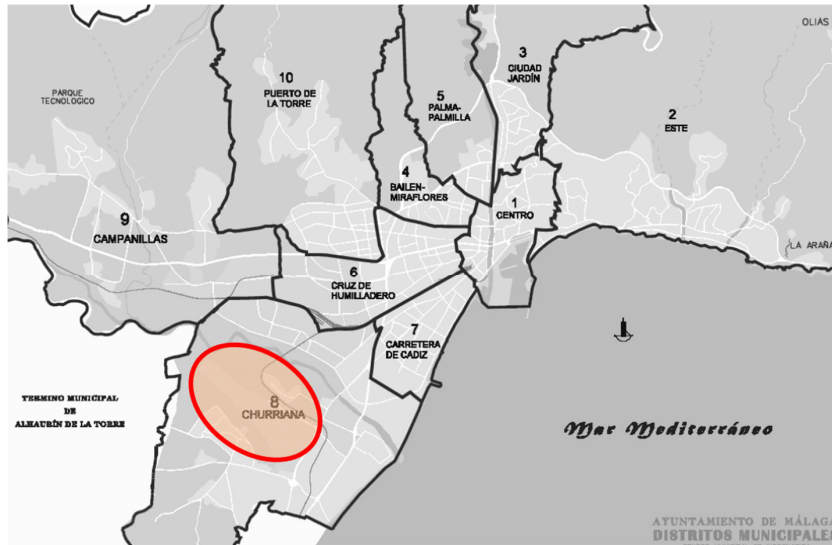


Ilustración 91_PGOU_MAPA ESTRATÉGICO DE RUIDO_AEROPUERTO_CIUDAD DE MÁLAGA

Código Seguro De Verificación	u493V/faFqZfsGAiExGSnA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:03
Observaciones		Página	13/33
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/u493V/faFqZfsGAiExGSnA==		



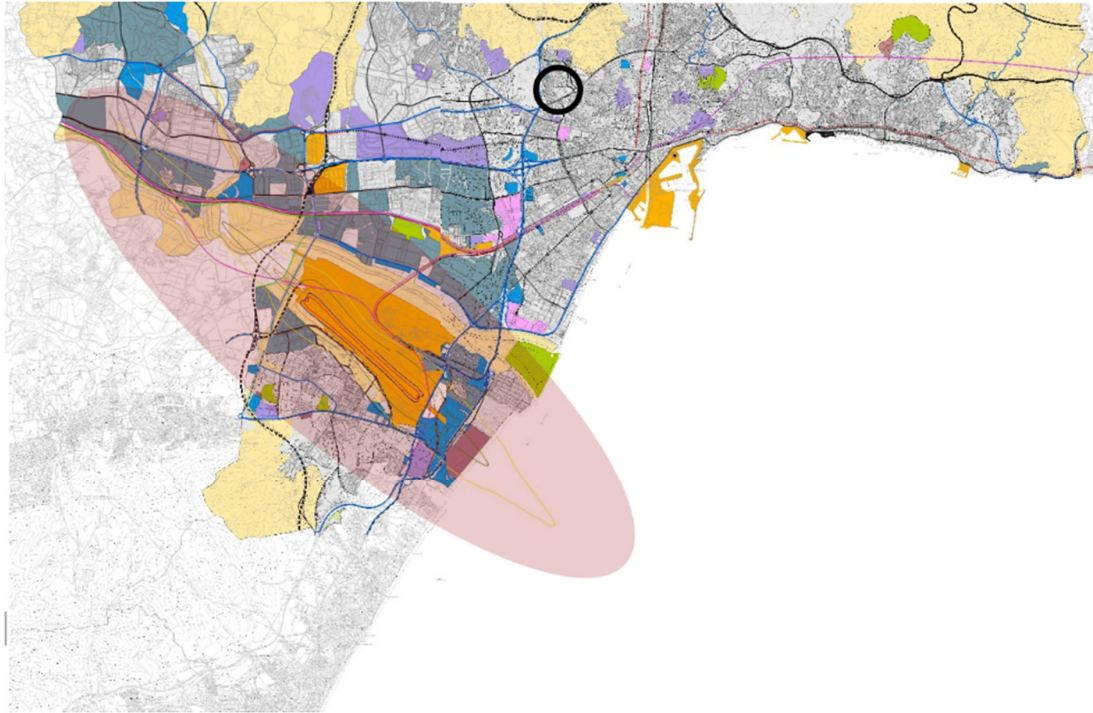


Ilustración 92_PGOU_MAPA DE CONFLICTO ESTADO ACTUAL_CIUDAD DE MÁLAGA

INFRAESTRUCTURA AÉREA. INDICADOR LDÍA. ESTADO ACTUAL

ZONIFICACIÓN ACÚSTICA DEL TERRITORIO

	SNU
	a-RESIDENCIAL
	b-INDUSTRIAL
	c-RECREATIVO Y DE ESPECTÁCULOS
	d-TERCIARIO
	e-SANITARIO, DOCENTE Y CULTURAL
	f-SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE
	g-ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS
	h-TURÍSTICO

OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA PARA RUIDO APLICABLES A ÁREAS URBANIZADAS EXISTENTES

Tipo de área acústica	Índices de ruido		
	Ld	Le	Ln
a Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65	65	55
b Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.	75	75	65
c Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario y de espectáculos.	73	73	63
d Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	70	70	65
e Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requieren una especial protección contra la contaminación acústica.	60	60	50
f Sectores del territorio afectados por sistemas generales de infraestructuras de transporte u otros equipamientos públicos que los reclamen (f).	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar
g Zonas del territorio con espacios naturales protegidos.	60	60	50
h Sectores del territorio con predominio de suelo de uso turístico.	70	70	65

(e) Según Anexo II del RD.1367/2007

Ilustración 93_PGOU_LEYENDA MAPA DE CONFLICTO_ZONIFICACION ACÚSTICA Y TIPO DE ÁREA ACÚSTICA

En la imagen anterior (Ilustración 91), se identifica toda la zona afectada por la contaminación acústica producida por el aeropuerto de Málaga, vemos como no alcanza el ámbito del Tejar de Salyt por la distancia que lo aleja.

5. DESARROLLO PREVISIBLE

El desarrollo previsible de ordenación de la Actuación Urbanística está condicionado por la aprobación del Convenio Urbanístico previo,

La evolución estructurante del desarrollo previsto para las determinaciones recogidas es:

Código Seguro De Verificación	u493V/faFqZfsGAiExGSnA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:03	
Observaciones		Página	14/33	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/u493V/faFqZfsGAiExGSnA==			

- 1- Tramitación Convenio Urbanístico
- 2- Aprobación Convenio Urbanístico
- 3- Tramitación la Actuación Urbanística (+PRI) conjunta ya publicada en vigor
 - a. Definición de la Ordenación Pormenorizada
 - b. Procedimiento de Estudio de Movilidad
 - c. Procedimiento de Evaluación Ambiental estratégica Simplificada
- 4- Aprobación Definitiva de la Actuación (+PRI)
- 5- Tramitación Reparcelación y Proyecto de Urbanización
- 6- Obras de Urbanización

6. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES

En la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada se han identificado y valorado los principales efectos ambientales previsibles significativos sobre el medio natural, perceptual y socioeconómico, que pueda producir la ejecución del citado Avance del Plan de Reforma Interior.

La Modificación que se propone conlleva posteriores desarrollos urbanísticos y en fase de implantación, las actividades cuyo uso son compatibles en este tipo de suelo, suponen la construcción de edificación, con sus consiguientes obras, cuyas actividades podrían producir impacto sobre el medio ambiente. Este impacto se manifiesta en diferentes efectos previsibles sobre los siguientes aspectos ambientales.

6.1. SOBRE LA FLORA Y FAUNA

Como observábamos en el apartado de caracterización medioambiental, en la parcela existente proliferan diferentes especies arbóreas. La nueva implantación en la parcela del Tejar de Salyt, afectaría a este desarrollo debido a la nivelación del terreno y la construcción de las nuevas edificaciones, por lo que será necesario pensar en el trasplante de esta vegetación a los espacios verdes proyectados.

Sin embargo, en todo el borde y zona norte de la parcela, se mantendría toda la extensión forestal, se incluirían recorridos de paseo mediante plataformas que conectan con los accesos por rampas y escaleras, de esta manera, se pondría en valor la flora y fauna existente.


6.2. SOBRE LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

Las actividades que se implantarán en la parcela del Tejar de Salyt, por su carácter principalmente comercial, son susceptibles de producir contaminación acústica por ruidos o vibraciones, pero al ubicarse a una altura por debajo de la cota a la que se encuentran los núcleos residenciales colindantes, no va a tener una gran incidencia sobre la contaminación acústica ya existente.

El nivel de ruido podría aumentar en los encuentros con los viarios del Carril de Salyt y bajo Valle Inclán, debido a la mayor afluencia de vehículos prevista.

De todos modos, existe la normativa que regula el nivel de ruido límite para diferentes usos, dirigida para la Comunidad Autónoma de Andalucía. Donde se expone lo siguiente, en el Artículo 29 1 b) 1º:

“b) Emisores acústicos instalados en el interior.

Código Seguro De Verificación	u493V/faFqZfsGAiExGSnA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:03	
Observaciones		Página	15/33	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/u493V/faFqZfsGAiExGSnA==			

1. Toda instalación, establecimiento o actividad portuaria, industrial, comercial, de almacenamiento, deportivo-recreativa o de ocio deberá adoptar las medidas necesarias para que no transmita al medio ambiente exterior de las correspondientes áreas de sensibilidad acústica niveles de ruido superiores a los establecidos como valores límite en la tabla VII, evaluados conforme a los procedimientos contemplados en la Instrucción Técnica 2."

Tabla VII

Valores límite de inmisión de ruido aplicables a actividades y a infraestructuras portuarias de competencia autonómica o local (en dBA)

Tipo de área acústica	Índices de ruido		
	L ₉₀	L ₅₀	L ₁₀
a Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	55	55	45
b Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	65	65	55
c Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	63	63	53
d Sectores del territorio con predominio de suelo de uso característico turístico o de otro uso terciario no contemplado en el tipo c.	60	60	50
e Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra contaminación acústica	50	50	40

Ilustración 94_DECRETO 6/2012_JUNTA DE ANDALUCÍA_TABLA VII_TEJAR DE SALYT

Asimismo, se ha de tener en cuenta que durante la fase de obra de construcción de la propuesta de implantación de Gran Superficie Comercial Minorista, se produciría cierto impacto sobre el medio ambiente respecto a los ruidos y vibraciones de las maquinarias y movimientos de tierra.

6.3. SOBRE LA CONTAMINACIÓN LUMÍNICA


Las nuevas edificaciones que se ejecuten en el Tejar de Salyt como consecuencia del desarrollo del Plan de Reforma Interior, pueden producir efectos sobre la contaminación lumínica si no se adoptan las medidas adecuadas. Por ello, habrán de tenerse en cuenta las determinaciones del Real Decreto 1890/2008, de 14 de Noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias (ITC-EA-01 a ITC-EA-07).

La implantación de la Gran Superficie Comercial Minorista, según la normativa antes citada en el Artículo 63 d), corresponde a la zona tipo E4.

"d) E4: Áreas que admiten flujo luminoso elevado. Comprende las siguientes zonas:

- 1- Zonas incluidas dentro del casco urbano con alta densidad de edificación
- 2- Zonas en las que se desarrollen actividades de carácter comercial, turístico y recreativo en horario nocturno."

Las determinaciones establecidas por la normativa en el Artículo 66, son las siguientes:

Código Seguro De Verificación	u493V/faFqZfsGAiExGSnA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:03	
Observaciones		Página	16/33	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/u493V/faFqZfsGAiExGSnA==			

"1- No se permite con carácter general:

- a) El uso de leds, láseres y proyectores convencionales que emitan por encima del plano horizontal con fines publicitarios, recreativos o culturales.
- b) La iluminación de playas y costas, a excepción de aquellas integradas, física y funcionalmente, en los núcleos de población.
- c) El uso de luminarias no monocromáticas en la zona de influencia del punto de referencia y en la zona de influencia adyacente.
- d) El uso de aerostatos iluminativos con fines publicitarios, recreativos o culturales en horario nocturno.
- e) La instalación de rótulos luminosos en zonas E1²."

6.4. SOBRE LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA

Por las características de las actividades propuestas, no se prevé la emisión de sustancias contaminantes a la atmósfera. Sin embargo, la implantación de nuevos viarios, origina mayor concentración de vehículos en la parcela. Este nuevo tráfico origina prácticamente todo tipo de contaminantes; partículas, monóxido de carbono (CO), compuestos de azufre, compuestos de nitrógeno, compuestos halógenos y compuestos orgánicos.

Esta contaminación se intensifica en las zonas donde la carga y descarga es abundante, por concentración de los productos que desprenden los vehículos. Tal y como veíamos en la contaminación acústica, sobre la contaminación atmosférica, hay que tener en cuenta la fase de obra de construcción de las futuras edificaciones implantadas en el Tejar de Salyt, donde por movimientos de tierra y uso de maquinarias se produciría emisiones de contaminantes.

6.5. SOBRE LA PRODUCCIÓN Y GESTIÓN DE RESIDUOS

En este apartado se hace referencia a toda la gestión de residuos, que implica la recogida, el almacenamiento, el transporte, la valorización y la eliminación de los residuos.

Durante la fase de obras se producirán residuos por demolición de la fábrica existente que tendrá que ser adecuadamente gestionado para su retirada a vertederos controlados y autorizados.

De igual modo, durante la fase de funcionamiento de las nuevas edificaciones se producirá un aumento de los residuos sólidos existentes por lo que tendrán que ser adecuadamente gestionados para su clasificación y reutilización, siguiendo las indicaciones determinadas por la Ley 7/2207 de 9 de Julio de gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

² Zonas E1: Áreas oscuras. Comprende las zonas en espacios naturales con especies vegetales y animales especialmente sensibles a la modificación de ciclos vitales y comportamientos como consecuencia de un exceso de luz artificial. Y zonas de especial interés para la investigación científica a través de la observación astronómica dentro del espectro visible. Según Real Decreto 1890/2008, de 14 de Noviembre. Junta de Andalucía.

Código Seguro De Verificación	u493V/faFqZfsGAiExGSnA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:03
Observaciones		Página	17/33
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/u493V/faFqZfsGAiExGSnA==		



7. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO

En principio, el Avance del PRI está sujeto al procedimiento de Evaluación Ambiental Simplificada por encontrarse entre los supuestos contemplados en el artículo 40.3.a) y 40.3.b) de la Ley 7/2007, de 9 de Julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía.

“a) Las modificaciones que afecten a la ordenación estructural de los instrumentos de planeamiento general que no se encuentren entre los supuestos recogidos en el apartado 2.b. anterior.

b) Las modificaciones que afecten a la ordenación pormenorizada de los instrumentos de planeamiento general que posibiliten la implantación de actividades o instalaciones cuyos proyectos deban someterse a evaluación de impacto ambiental de acuerdo con el Anexo I de esta ley. En todo caso, se encuentran sometidas a evaluación estratégica simplificada las modificaciones que afecten a la ordenación pormenorizada de instrumentos de planeamiento general relativas al suelo no urbanizable, a elementos o espacios que, aun no teniendo carácter estructural, requieran especial protección pro su valor natural o paisajístico, y las que alteren el uso en ámbitos o parcelas de suelo urbano que no lleguen a constituir una zona o sector.”


8. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

Tal como se ha especificado, la principal motivación del Avance del PRI del Plan General vigente es la implantación de la Gran Superficie Comercial Minorista en la parcela de Tejar de Salyt.

Las alternativas presentadas y valoradas son las consideradas como razonables para cumplir con el cometido y objetivo final de la modificación que en último término es que se pueda desarrollar el cambio de suelo urbano consolidado a suelo urbano no consolidado y así desarrollar los nuevos usos comerciales y terciarios proyectados.

Tabla 1 - RESUMEN DE ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

ALTERNATIVAS DEL PLAN		VALORACIÓN
ALTERNATIVA 0	NO ACTUACIÓN	Sin cambios, se mantiene la regularización urbanística vigente en el PGOU, con uso industrial
ALTERNATIVA 1	PLAN GENERAL VIGENTE	Llevar a cabo la ordenación urbanística propuesta que plantea el PGOU vigente, con uso productivo y zonas verdes
ALTERNATIVA 2	GRAN SUPERFICIE COMERCIAL MINORISTA	Desarrollo de un PRI del PGOU vigente, cambio de suelo urbano consolidado a suelo urbano no consolidado, para implantación de uso Gran Superficie Comercial Minorista

Código Seguro De Verificación	u493V/faFqZfsGAiExGSnA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:03	
Observaciones		Página	18/33	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/u493V/faFqZfsGAiExGSnA==			

9. MEDIDAS QUE PERMITEN PREVENIR, REDUCIR, COMPENSAR EFECTOS NEGATIVOS EN EL MEDIOAMBIENTE

De acuerdo al análisis de los posibles efectos ambientales que puede tener el desarrollo de la Actuación, se proponen las medidas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente.

9.1. MEDIDAS PARA MITIGACIÓN DEL CAMBIO CLIMÁTICO

Para contribuir a la mitigación del cambio climático en el desarrollo del PRI, se deberán incorporar ciertos criterios que forman parte de una estrategia urbana sostenible.

- Destinar los espacios libres proyectados en la parcela del Tejar de Salyt a zonas verdes de carácter natural, conformadas por especies arbustivas y arbóreas autóctonas que tengan un elevado efecto sumidero³ de CO₂.
- Mantener todos los árboles existentes en la parcela situados en la zona norte de la parcela, y aquellos arraigados en toda la zona de futura construcción trasplantarlos a la zona norte, evitando de esta manera la tala y destrucción de los mismos.

9.2. MEDIDAS PARA EVITAR RIESGO DE INUNDACIÓN

Tal y como veíamos en el apartado 3 de este documento, Caracterización Medioambiental, en la parte de Riesgo de inundación, por la parcela de Tejar de Salyt concurre la huella de un antiguo arroyo.

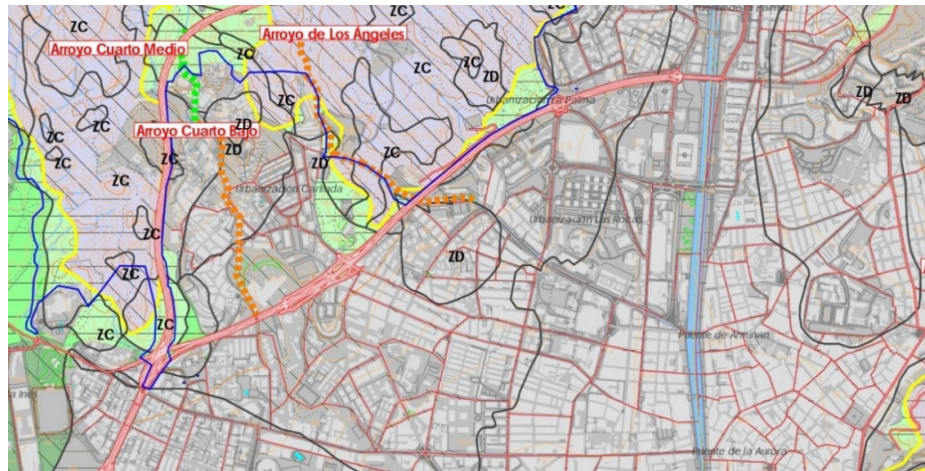


Ilustración 95_PGOU_IINUNDABILIDAD_ENTORNO DE TEJAR DE SALYT

Para prevenir riesgos de inundación en el interior de la parcela, se aumentarían el diámetro de los conductos de pluviales para que soporten mayores caudales de agua.

Asimismo, es importante mencionar el colector principal que atraviesa la parcela, que veíamos en el apartado de Infraestructuras. Gracias a la presencia de este colector, la recogida de aguas se lleva a cabo en la misma parcela y

³ Efecto sumidero: Proceso mediante el cual la vegetación absorbe el CO₂.

Código Seguro De Verificación	u493V/faFqZfsGAiExGSnA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:03
Observaciones		Página	19/33
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/u493V/faFqZfsGAiExGSnA==		



conduce de manera directa a la zona puerto de la ciudad. Incluyendo la posible presencia de escorrentías en la superficie de la parcela.

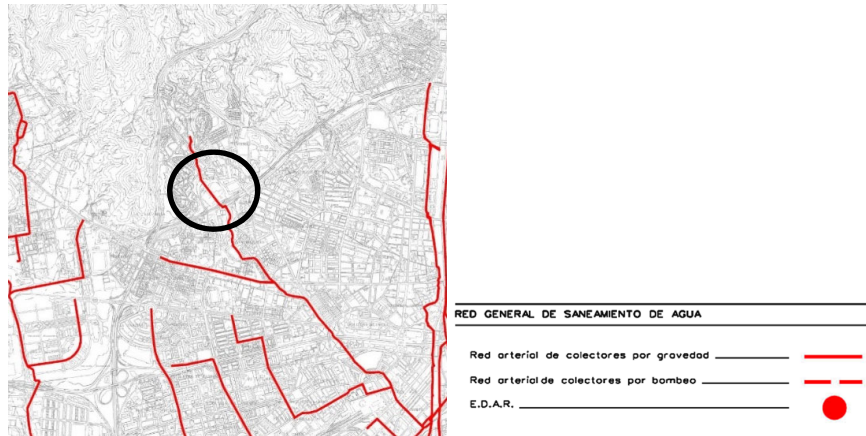


Ilustración 96_RED DE EVACUACIÓN DE AGUAS_ENTORNO TEJAR DE SALYT

Código Seguro De Verificación	u493V/faFqZfsGAiExGSnA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:03
Observaciones		Página	20/33
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/u493V/faFqZfsGAiExGSnA==		



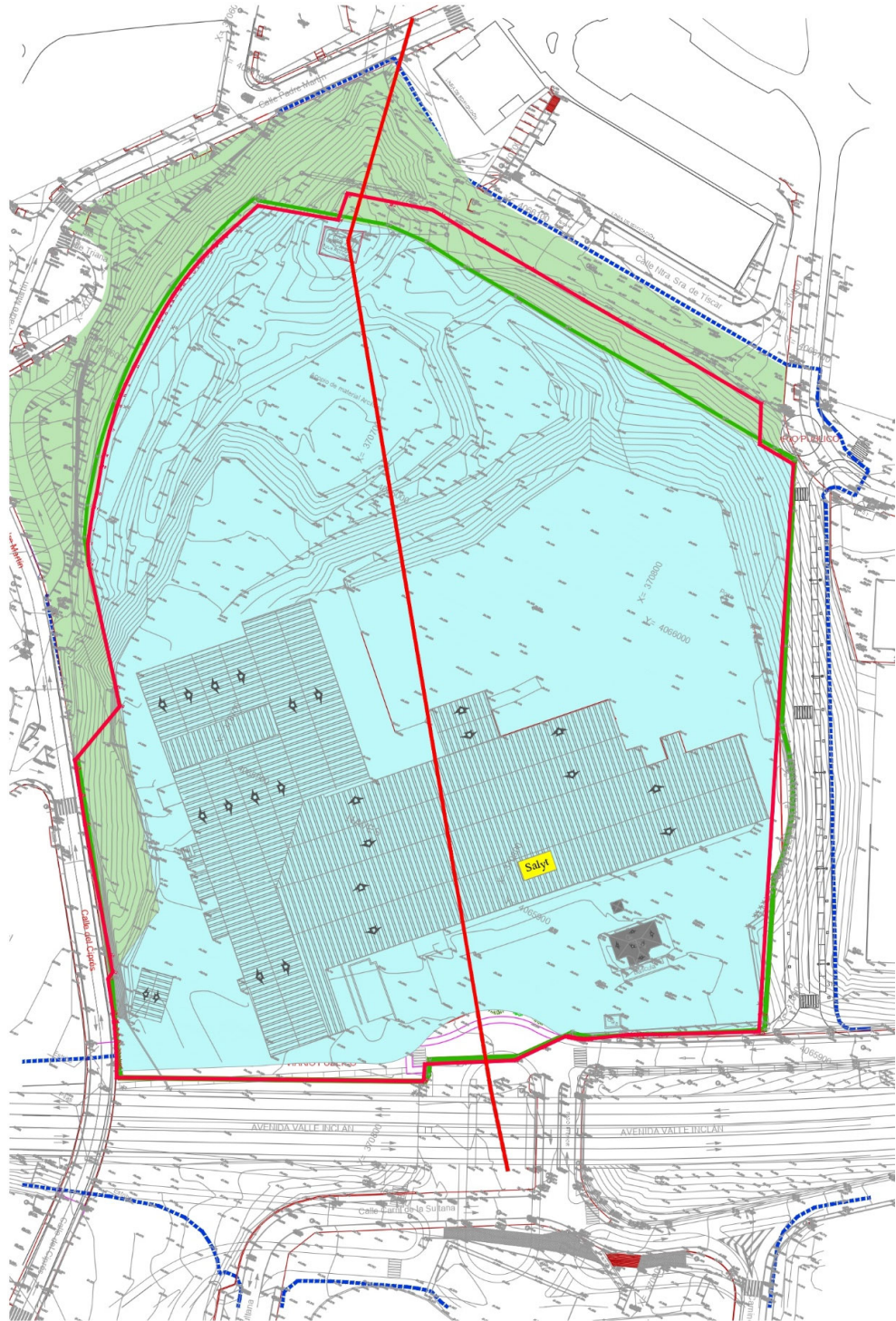


Ilustración 97_PLANO COLECTOR QUE ATRAVIESA PARCELA CON ORDENACIÓN

En la propuesta, se plantea direccionar el colector por el centro de la parcela, tal y como se ve en el plano de ordenación (Imagen 97).


Código Seguro De Verificación	u493V/faFqZfsGAiExGSnA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:03
Observaciones		Página	21/33
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/u493V/faFqZfsGAiExGSnA==		





Ilustración 98_ PLANO DE ORDENACIÓN CON PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE EMPLAZAMIENTO DE COLECTOR

Por otro lado, mencionar que la propuesta de implantación incluye el levantamiento de la cota de toda la parcela respecto al viario colindante, convirtiendo la superficie en un plano inclinado (de norte a sur), lo que favorece la evacuación de aguas pluviales.

Código Seguro De Verificación	u493V/faFqZfsGAiExGSnA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:03	
Observaciones		Página	22/33	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/u493V/faFqZfsGAiExGSnA==			

9.3. MEDIDAS PARA LA MEJORA DEL SUSTRATO DEL SUELO EN ZONAS VERDES

En todos los espacios verdes propuestos, para el desarrollo de la parcela del Tejar de Salyt, que estén ajardinados y/o lleven arbolado, se extenderá y verterá una capa de tierra limpia de espesor unos 30cm encima de las capas y estratos de suelo existentes en el lugar.

9.4. CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

Respecto a la contaminación acústica, se establecen dos tipos de medidas preventivas, por un lado las correspondientes a la fase de ejecución⁴, y por otro lado, a la fase de funcionamiento⁵ de las edificaciones y usos propuestos en la parcela.

- Fase de construcción y ejecución
Se llevarán a cabo medidas como la reducción de circulación de los vehículos y maquinarias durante toda la fase de ejecución y en todo el entorno de la obra.
- Fase de funcionamiento
Se dispondrán límites de velocidad en el recinto y se potenciará el uso del transporte público en todo el viario colindante proyectado.

Asimismo, las nuevas construcciones cumplirán las condiciones acústicas determinadas en el Real Decreto 1371/2007 de 19 de Octubre, por el que se aprueba el documento básico DB-HR Protección frente al ruido del Código Técnico de la Edificación y se modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

Los valores de aislamiento acústico de la edificación deberán ser los necesarios para cumplir las limitaciones de transmisión e inmisión, según el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía (Decreto 6/2012).


- Efecto del estudio de Movilidad

Como documento anexo que complementa la documentación del Avance del PRI del Plan General, se adjunta un estudio de Movilidad de todo el entorno del Tejar de Salyt, aportando, de manera analítica, soluciones a todas las dificultades e inconvenientes que presenta el varío colindante.

Como veíamos en el apartado de Contaminación acústica, todo el viario de Valle Inclán y la intersección de Miraflores, son los focos principales respecto a la contaminación acústica. En el estudio de movilidad, se tratan y examinan, dando soluciones para reducir los niveles de ruido y las congestiones debido al alto tráfico que presentan.

⁴ Fase de ejecución: fase en la que se desarrolla toda la fase constructiva de la actuación del Tejar de Salyt.

⁵ Fase de funcionamiento: fase en la que se contempla el funcionamiento de las edificaciones e instalaciones una vez construidas.

Código Seguro De Verificación	u493V/faFqZfsGAiExGSnA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:03	
Observaciones		Página	23/33	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/u493V/faFqZfsGAiExGSnA==			

Estas soluciones tratan de evitar los atascos presentes en la Avenida de Valle Inclán, distribuyendo los vehículos por nuevos recorridos habilitados por todos barrios conectados al entorno de Salyt.

Estos recorridos se crean a partir de los accesos a la nueva superficie comercial propuesta para el Tejar de Salyt y solventando así las congestiones de vehículos, aligerando el tráfico de los viarios y en consecuencia, reduciendo los niveles de contaminación acústica.

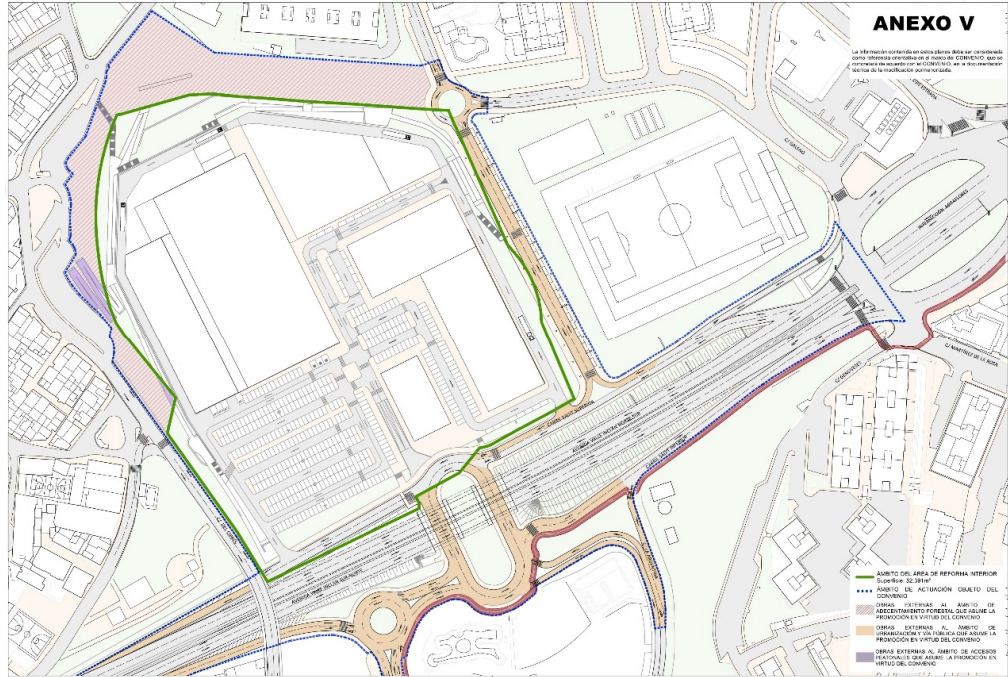


Ilustración 99_ PLANO MOVILIDAD ENTORNO TEJAR DE SALYT

9.5. CONTAMINACIÓN LUMÍNICA

Como medidas preventivas para evitar el aumento de la contaminación lumínica, las molestias de luz intrusa y los efectos del resplandor luminoso nocturno, deben cumplir las instalaciones de alumbrado exterior, dispositivos luminotécnicos de alumbrados exteriores, públicos y privados, y el alumbrado vial, a la normativa del Real Decreto 1890/2008, de 14 de Noviembre, donde se aprueba el Reglamento de Eficiencia Energética en instalaciones de alumbrado exterior, así como sus Instrucciones Técnicas Complementarias (de ITC-EA-01 a ITC-EA-07).

9.6. CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA

Al igual que en contaminación acústica, se establecen las medidas para prevenir la contaminación atmosférica en dos fases, en fase de construcción y en fase de ejecución y funcionamiento.

- o Fase de construcción
 - La contaminación atmosférica durante la fase de construcción será el levantamiento de partículas y la generación de emisiones gaseosas.

Código Seguro De Verificación	u493V/faFqZfsGAiExGSnA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:03
Observaciones		Página	24/33
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/u493V/faFqZfsGAiExGSnA==		



Por ello, como medidas preventivas se establecerá el riego periódico en las zonas de maniobra de maquinaria y en viarios para disminuir los efectos de los impactos relacionados con el polvo.

Durante la época de elevadas temperaturas, se considera necesario además de los riegos intermitentes de los caminos y zonas de maniobras, que los camiones y maquinaria lleven una malla protectora que disminuya la emulsión de polvo procedente del material transportado.

Del mismo modo, será necesario reducir las alturas de los montículos donde se acumulan materiales áridos. Sobre estos montículos también se extenderán redes para evitar levantamiento de partículas por viento.

Como medida correctora, se procederá a la retirada, de las vías de servicio y del área de trabajo, así como del material formado por acumulación de polvo.

En cuanto a la emisión de gases de combustión por parte de los camiones, vehículos y maquinaria de obra utilizada, será necesario el control de puesta a punto de los mismos para garantizar su perfecto funcionamiento, donde todos los vehículos, etc. estarán al día en revisiones y controles legales.

o Fase de funcionamiento

En fase de funcionamiento, la contaminación sobre la atmósfera se deberá esencialmente a la generación gases de combustión y malos olores.


En las zonas de contenedores, donde se efectúa el depósito de residuos sólidos urbanos, debe evitarse llevar a cabo esta acción fuera de horarios previstos y según la forma de hacerlo que establezcan las ordenanzas municipales, para impedir la extensión de malos olores provocados por el derrame de esos residuos sólidos.

En relación con las emisiones de gases de combustión de vehículos particulares, se tomarán medidas como regular los accesos fomentando un tráfico fluido, evitando atascos y congestiones. Como medida correctora ante esto, se procederá a la plantación de especies forestales en los espacios libres para la absorción de CO₂.

o Efecto Estudio de Movilidad

Respecto a la contaminación atmosférica, el Estudio de Movilidad que complementa la documentación de la Actuación, que solventaba los problemas de congestión de los viarios colindantes y mayoritariamente el tráfico producido en la Avenida Valle Inclán e Intersección de Miraflores, favorece también a la reducción de contaminación atmosférica.

Como veíamos en el subapartado anterior de fase de funcionamiento de la implantación, las emisiones de gases de combustión que se producen en los atascos forma parte de la contaminación atmosférica, si se desarrolla de manera viable las soluciones dadas a los viarios principales, dando como resultado un tráfico fluido y por lo tanto, se reducirían estas emisiones.

Código Seguro De Verificación	u493V/faFqZfsGAiExGSnA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:03	
Observaciones		Página	25/33	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/u493V/faFqZfsGAiExGSnA==			

9.7. MOVILIDAD URBANA

En apartados anteriores, se ha mencionado el Estudio de Movilidad que se adjunta a la documentación de la Actuación, donde se solventan los problemas actuales de tráfico y congestión en los viarios presentes en el distrito de Bailén-Miraflores.

El objetivo del Estudio de Movilidad es detectar los puntos y áreas más conflictivas y de mayor riesgo de congestión, mediante análisis y simulaciones del estado actual y propuesta,

Se da solución al tráfico actual, presente en todo el recorrido de la Avenida Valle Inclán y su llegada a la intersección de Miraflores, así como las conexiones entre las zonas del distrito. Este tráfico tan problemático, incluía aglomeraciones producidas por las largas esperas de los vehículos, debido a los tiempos semafóricos, conllevando que un vehículo que circule por la propia Avenida Valle Inclán, tuviera que aguardar detenido en cola durante 3 o 4 ciclos semafóricos.

Gracias a todo el procedimiento de análisis, se han detectado todas estas deficiencias y se lleva a cabo el planteamiento de propuesta de mejora, solventando cada problema de congestión, distribución del tráfico y equilibrio de los ciclos semafóricos. Todo ello, para conseguir que el ámbito del tejado de Salyt se convierta en un entorno fluido en cuanto a movilidad viaria y a conexión entre barriadas, sin preocupaciones de congestiones o largas esperas en semáforos rojos. Además, en el planteamiento de propuesta de mejora, se toma en cuenta los nuevos viarios habilitados, el aumento de usuarios en el ámbito y su conexión con todas las zonas colindantes; adaptándose de manera grata la implantación de la nueva superficie comercial.

De manera paralela al estudio de movilidad adjunto, se promueve el empleo de transporte público en todo el sistema viario colindante, como apoyo al ahorro de energía y a la mejora de la movilidad urbana.


9.8. RECOGIDA DE RESIDUOS

Para la recogida de los residuos sólidos, orgánicos, vidrio, papel y cartón metales y plásticos, debe cumplirse la legislación correspondiente, en este caso, la Ley 7/2007 de 9 de Julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. Donde se establecen los criterios para su correcta gestión y puesta en recogida para su futuro reciclaje.

En cuanto a la gestión de residuos de demolición y construcción que se producirán en fase de construcción, deberá incluirse en el proyecto de ejecución un estudio de gestión de estos residuos, conforme a lo que se establece en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, donde se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

9.9. ACCESIBILIDAD

Respecto a la accesibilidad en el interior de la parcela de Tejar de Salyt, se llevarán a cabo plazas de aparcamiento específicas para personas en situación

Código Seguro De Verificación	u493V/faFqZfsGAiExGSnA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:03	
Observaciones		Página	26/33	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/u493V/faFqZfsGAiExGSnA==			

de discapacidad, plazas prioritarias para ancianos, embarazadas o con carros de bebés.

Así como se prevén accesos a las edificaciones específicos para personas en situación de discapacidad con sistemas de rampas, etc.

9.10. MEDIO SOCIOECONÓMICO

En cuanto al asunto socioeconómico, se recomiendan una serie de medidas de carácter compensatorio que afecta de manera directa a la potenciación del impacto positivo sobre la economía del entorno del Tejar de Salyt y del municipio de Málaga.


- o Durante fase de ejecución:

El crecimiento del empleo, es uno de los principales impactos positivos que genera la implantación y aplicación de la propuesta, tanto por la riqueza indirecta que genera como por el desarrollo y disminución de la tasa de desempleo actual. Por este motivo, lo idóneo es que esta contratación se desarrolle dentro del municipio de Málaga donde se llevará a cabo el proyecto, para que este beneficio repercuta sobre dicho municipio.

Siempre que sea posible, se recomienda, tal y como ocurre en el caso del personal, adquirir los materiales y servicios dentro de la ciudad de Málaga.

- o Durante fase de funcionamiento:

Como ocurre en la fase de ejecución, este impacto se considera positivo, Durante la fase de funcionamiento de la implantación comercial en la parcela del Tejar de Salyt, se prevé un impacto positivo respecto a la generación de un aumento de la demanda de empleo. Esto, como ocurre durante la fase de ejecución supone un impacto positivo. Las medidas recomendadas durante esta fase, es la contratación de personal propio de la ciudad de Málaga y de sus alrededores.

Código Seguro De Verificación	u493V/faFqZfsGAiExGSnA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:03	
Observaciones		Página	27/33	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/u493V/faFqZfsGAiExGSnA==			

10. TABLA COMPARATIVA EFECTOS AMBIENTALES PREVISTOS EN 3 ALTERNATIVAS

Efectos Ambientales Previsibles	ALTERNATIVAS			
	ALTERNATIVA 0	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2	
	No actuación - Inactividad - uso industrial	PGOU Vigente - Actividad Industrial - Uso Productivo y zonas verdes	Modificación del PGOU - Actividad comercial - Implantación de Gran Superficie Comercial	
			Efectos	Medidas
Fauna y Flora	Al mantenerse la vegetación y fauna actual no habría efecto negativo previsible, pero sin un seguimiento proliferaría desmesuradamente	Traslado de Zonas Verdes a norte de parcela. Se eliminaría la vegetación donde se desarrollaría el uso productivo	Traslado de Zonas Verdes a norte de parcela	Mantener toda la vegetación existente en el trasplante Nuevos espacios verdes con especies arbustivas y arbóreas autóctonas de elevado efecto sumidero CO2 Extensión y vertido de capa de tierra limpia de espesor 30 cm sobre estratos existentes
Riesgo inundación	Riesgo por escorrentía de antiguo arroyo Cuarto Bajo Riesgo alto inundación: baja cota de parcela respecto a viario colindante, parcela en plano horizontal, falta mantenimiento de infraestructura saneamiento y posibilidad de obstrucción por proliferación de vegetación existente	Riesgo por escorrentía de antiguo arroyo Cuarto Bajo Baja cota de parcela respecto a viario colindante	Riesgo por escorrentía de antiguo arroyo Cuarto Bajo Gran superficie de aparcamientos	Se eleva la cota transformando la parcela en un plano inclinado. Esta nueva pendiente de norte a sur, favorece la evacuación de aguas pluviales/residuales Se mantiene el colector principal que atraviesa la parcela del Tejar de Salyt, recogiendo todo el agua que recoja, a su vez, la instalación de saneamiento de la implantación. El único cambio es la dirección del mismo hacia el centro de la parcela.
Contaminación Acústica	Tráfico de viario colindante (Avenida Valle Inclán,	Tráfico viario colindante	Actividad comercial	Cumplimiento de normativa (Real Decreto 1371/2007 de 19 Octubre) de

Código Seguro De Verificación	u493V/faFqZfsGAiExGSnA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:03
Observaciones		Página	28/33
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/u493V/faFqZfsGAiExGSnA==		



	Intersección de Miraflores)			protección frente a ruido Estudio de Movilidad: nuevos recorridos que agilizan el tráfico en Avenida Valle Inclán
		Actividad Industrial	Vibración de obras	Reducción de circulación de vehículos y maquinarias
Contaminación Lumínica	Sin actividad no habría efecto negativo previsible	Iluminación de industria y de zonas verdes	Iluminación de zona comercial, zonas verdes y aparcamientos	Cumplimiento de normativa (Real Decreto 1890/2008 de 14 Nov) Reglamento de Eficiencia Energética en instalaciones de alumbrado exterior
Contaminación atmosférica	Sin actividad no habría efecto negativo previsible	Emisión de contaminantes por actividad industrial	Emisión de contaminantes por actividad comercial	Estudio de Movilidad: reducción de tráfico, regulación de accesos Plantación de especies forestales en espacios libres para absorción de CO2
		Emisión de contaminantes durante fase de obra	Emisión de contaminantes durante fase de obra	Riego periódico en zonas de maniobra Malla protectora en camiones y maquinaria Malla protectora sobre montículos de materiales áridos
Producción y gestión de residuos	Sin actividad no habría seguimiento de gestión de residuos	Producción de residuos por actividad industrial	Producción de residuos por actividad comercial	Cumplimiento de normativa (Ley 7/2007 de 9 de Julio) de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental


Código Seguro De Verificación	u493V/faFqZfsGAiExGSnA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:03
Observaciones		Página	29/33
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/u493V/faFqZfsGAiExGSnA==		




11. DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA SEGUIMIENTO AMBIENTAL

El objetivo del seguimiento ambiental es el control del cumplimiento de las medidas preventivas y correctoras anteriormente mencionadas durante las fases de ejecución de obras y de funcionamiento.

SEGUIMIENTO AMBIENTAL	
ETAPA	FASE DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS
ACCIÓN GENERADORA DE IMPACTO	<ul style="list-style-type: none"> - Acción de la maquinaria en labores de adecuación topográfica del terreno, transporte de material dentro de la obra, adecuación de viales, tráfico de camiones sobre los viarios de acceso. - Demolición de construcciones existentes. - Instalación de las infraestructuras.
PUNTO	Desde el comienzo de las obras.
SEGUIMIENTO	<ul style="list-style-type: none"> - Control de la velocidad de los vehículos. - Control del horario de trabajo. - Control de los niveles acústicos. - Riegos periódicos de viarios y accesos. - Ordenación de los materiales de préstamo. - Retirada de las vías de servicio y del área de trabajo, del material formado por acumulación de polvo - Circulación de vehículos por itinerarios señalizados. - Correcta gestión de residuos. - Control del vaciado de elementos de recogida de residuos. - Medidas correctoras y preventivas para la reparación, abastecimiento, etc. de la maquinaria.
ACTUACIONES DE CONTROL	<ul style="list-style-type: none"> - Comprobación de velocidades, recorridos de la maquinaria de obra, así como de los vehículos de transporte. - Comprobación del horario de trabajo así como los niveles de emisión de ruidos producidos. - Comprobación de riegos periódicos. - Comprobación de la retirada de las vías de servicio y del área de trabajo, del material formado por acumulación de polvo. - Comprobación de la clasificación de residuos, gestión y estado de los elementos de recogida. - Comprobación de la zona de maquinaria: cumplimiento de las características recogidas en las medidas preventivas. - La instalación de iluminación exterior se lleva a cabo atendiendo a las condiciones y prohibiciones recogidas en la normativa aplicable.
EVALUACIÓN	<ul style="list-style-type: none"> - Emisión de informes periódicos en función de los requerimientos propios del Ayuntamiento durante la duración de las obras. - Inspección por parte del Ayuntamiento en cualquier momento de la obra.

Código Seguro De Verificación	u493V/faFqZfsGAiExGSnA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:03	
Observaciones		Página	30/33	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/u493V/faFqZfsGAiExGSnA==			

ETAPA	FASE DE FUNCIONAMIENTO
ACCIÓN GENERADORA DE IMPACTO	Funcionamiento de las edificaciones e instalaciones.
PUNTO	Durante el funcionamiento de las edificaciones e instalaciones.
SEGUIMIENTO	Control rutinario de los niveles sonoros, comprobándose la adecuación de los niveles a los exigidos por la normativa ambiental.
	Control de la gestión de los residuos.
	Control de los vertidos.
ACTUACIONES DE CONTROL	Comprobar horarios de trabajo así como los niveles de emisión de ruidos producidos.
	Comprobación de olores generados.
	Comprobación de la clasificación de residuos, gestión y estado de los elementos de recogida.
	Comprobación de posibles vertidos, basuras y desechos en la zona de actuación e inmediaciones.
EVALUACIÓN	Emisión de informes periódicos en función de los requerimientos propios del Ayuntamiento durante la duración de las obras.
	Inspección por parte del Ayuntamiento en cualquier momento de la obra.

Código Seguro De Verificación	u493V/faFqZfsGAiExGSnA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:03	
Observaciones		Página	31/33	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/u493V/faFqZfsGAiExGSnA==			

12. CONCLUSIONES

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.”*

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 el Avance de Plan de Reforma Interior propuesto, 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

Código Seguro De Verificación	u493V/faFqZfsGAiExGSnA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:03
Observaciones		Página	32/33
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/u493V/faFqZfsGAiExGSnA==		



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 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 estaría sometida a evaluación ambiental alguna.

Código Seguro De Verificación	u493V/faFqZfsGAiExGSnA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:03	
Observaciones		Página	33/33	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/u493V/faFqZfsGAiExGSnA==			