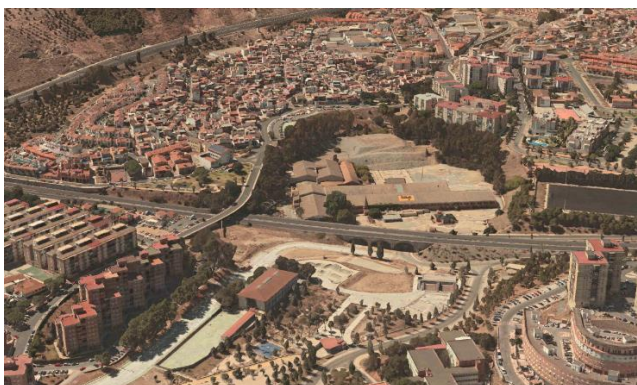




EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

Tejar de Salyt – Ciudad de Málaga

ARQUITECTOS:

JAVIER B. BENDALA CASTILLO, ARQ. COLEGIADO 4056 COAS

L. BERNARDO GÓMEZ-STERM AGUILAR, COLEGIADO 3965 COAS

Código Seguro De Verificación	eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:41
Observaciones		Página	1/107
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



ÍNDICE

1. JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL	3
1.1. ANTECEDENTES	3
1.2. OBJETIVO	8
1.3. ALCANCE.....	9
1.4. CONTENIDO	10
2. JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA	12
3. ALTERNATIVAS DEL PLAN.....	15
3.1. ALTERNATIVA 0	15
3.2. ALTERNATIVA 1	19
3.3. ALTERNATIVA 2	21
4. CARACTERIZACIÓN MEDIOAMBIENTAL DEL TERRITORIO.....	23
4.1. ENCUADRE GEOGRÁFICO	23
4.2. ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS PRÓXIMOS	25
4.3. ESPACIOS DE PROTECCIÓN CAUTELAR Y DE TRANSICIÓN.....	26
4.4. HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIOS PRÓXIMOS.....	35
4.5. BIENES DE INTERÉS CULTURAL PRÓXIMOS	36
4.6. TERRENOS DE DOMINIO PÚBLICO	38
4.7. FLORA Y FAUNA TEJAR DE SALYT	40
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	59
4.10. CONTAMINACIÓN ACÚSTICA	63
5. DESARROLLO PREVISIBLE.....	68
6. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES	68
6.1. SOBRE LA FLORA Y FAUNA	68
6.2. SOBRE LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA	69
6.3. SOBRE LA CONTAMINACIÓN LUMÍNICA	69
6.4. SOBRE LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA	70
6.5. SOBRE LA PRODUCCIÓN Y GESTIÓN DE RESIDUOS	71

Código Seguro De Verificación	eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:41	
Observaciones		Página	2/107	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

7. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO	72
8. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS	73
9. MEDIDAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIOAMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN.....	74
9.1. MEDIDAS PROTECTORAS/PREVENTIVAS EN FASE DE PLANEAMIENTO	76
9.2. MEDIDAS PREVENTIVAS: REDUCCIÓN DEL RIESGO DE INUNDACIÓN.....	77
9.3. MEDIDAS PROTECTORAS: REDUCCIÓN DE EMISIONES A LA ATMÓSFERA	78
9.4. MEDIDAS PROTECTORAS: REDUCCIÓN CONTAMINACIÓN DEL SUELO.....	78
9.5. MEDIDAS PROTECTORAS: REDUCCIÓN DE CONTAMINACIÓN ACÚSTICA	80
9.6. MEDIDAS PROTECTORAS: REDUCCIÓN CONTAMINACIÓN LUMÍNICA	83
9.7. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN.....	83
9.8. MOVILIDAD URBANA	87
9.9. RECOGIDA DE RESIDUOS	88
9.10. ACCESIBILIDAD.....	89
9.11. MEDIO SOCIOECONÓMICO	89
10. LA INCIDENCIA EN MATERIA DE CAMBIO CLIMÁTICO, SEGÚN LO DISPUESTO EN LA LEY DE MEDIADS FRENTE AL CAMBIO CLIMÁTICO Y PARA LA TRANSICIÓN HACIA UN NUEVO MODELO ENERGÉTICO EN ANDALUCIA.....	91
10.1. ANALISIS DE LA VULNERABILIDAD AL CAMBIO CLIMÁTICO	91
10.2. DISPOSICIONES NECESARIAS PARA FOMENTAR LA BAJA EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO Y PREVENIR LOS EFECTOS CLIMÁTICOS A MEDIO Y LARGO PLAZO.....	95
10.3. LA JUSTIFICACIÓN DE LA COHERENCIA DE SUS CONTENIDOS CON EL PLAN ANDALUZ DE ACCIÓN POR EL CLIMA.	98
10.4. INDICADORES QUE PERMITAN EVALUAR LAS MEDIDAS ADOPTADAS TENIENDO EN CUENTA LA INFORMACIÓN ESTADISTICA Y CARTOGRAFICA GENERADA POR EL SISTEMA ESTADISTICO Y CARTOGRÁFICO DE ANDALUCÍA.	99
10.5. EL ANALISIS POTENCIAL DEL IMPACTO DIRECTO E INDIRECTO SOBRE EL CONSUMO ENERGÉTICO Y DE GASES DE EFECTO INVERNADERO.	100
11. TABLA COMPARATIVA EFECTOS AMBIENTALES PREVISTOS EN 3 ALTERNATIVAS	101
12. DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN.....	103

Código Seguro De Verificación	eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:41	
Observaciones		Página	3/107	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

1. JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL

1.1. 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.

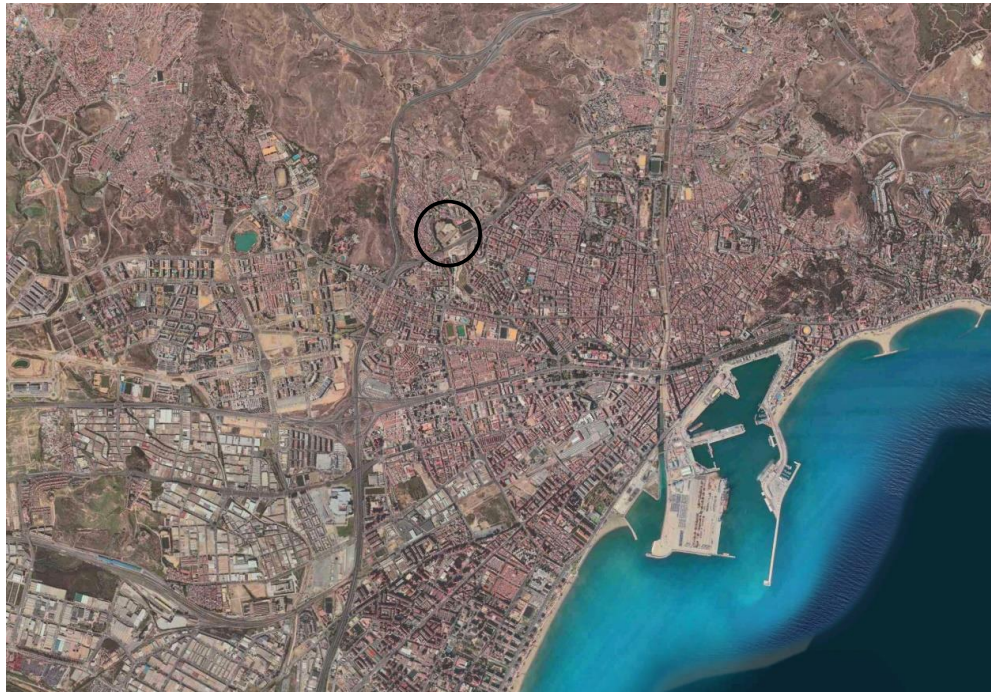


Ilustración 1_ORTOFOTO_UBICACIÓN TEJAR DE SALYT_CIUDAD DE MÁLAGA

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	eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:41
Observaciones		Página	4/107
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

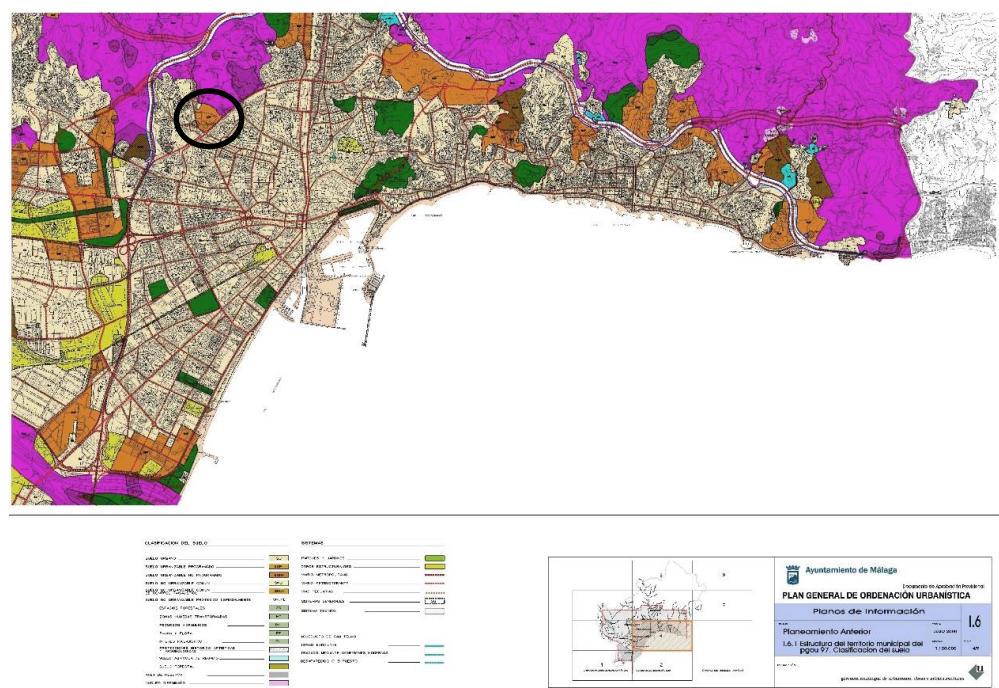


Ilustración 2_PGOU_97_ESTRUCTURA DEL TERRITORIO_CIUDAD DE MÁLAGA

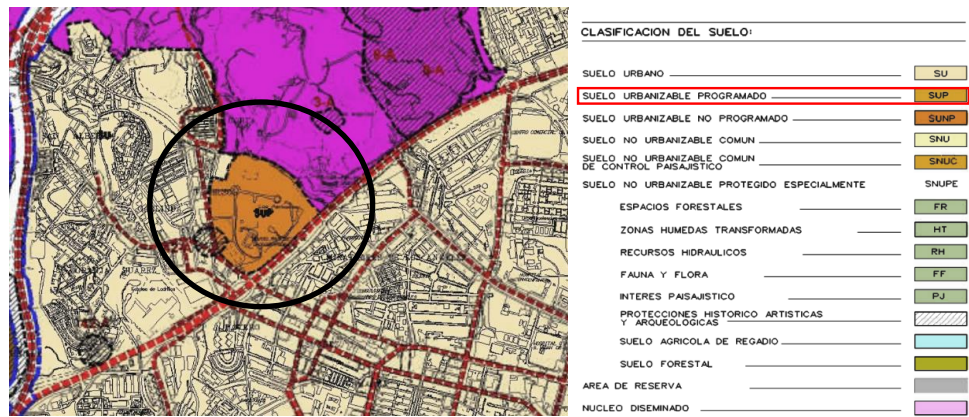


Ilustración 3_PGOU_97_ESTRUCTURA DEL TERRITORIO_TEJAR DE SALYT

Código Seguro De Verificación	eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:41
Observaciones		Página	5/107
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



ZONIFICACIÓN DEL SUELO URBANO:

Ciudad Histórica

Centro _____ **PEPRI**

Perchel Norte _____ **C2**

Trinidad-Perchel _____ **C3**

MANZANAS CERRADAS _____ **MC**

ORDENACIÓN ABIERTA _____ **CA**

Ciudad Jardín _____ **CJ**

UNIFAMILIAR AISLADA _____ **UAS**

UNIFAMILIAR ADOSADA _____ **UAD**

COLONIA TRADICIONAL POPULAR _____ **CTP**

INDUSTRIA _____ **IND**

COMERCIO _____ **CO**

PROTECCIÓN INTEGRAL _____ **PI**

PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA _____ **PA**

PROTECCIÓN ARBÓREA _____ **AR**

JARDÍN CATALOGADO _____ **JC**

DELIMITACIÓN DE SUBZONAS _____ **DS**

En ese mismo año que comenzaba la crisis económica (2008), en el documento de *Revisión del PGOU*, que recibía aprobación provisional el día 14 de agosto, se delimitaba el ámbito del Tejar de Salyt como *SUNC-R-R.6 "Salyt"*, donde se planteaba un cambio de uso: de industrial a comercial y dotacional.

5



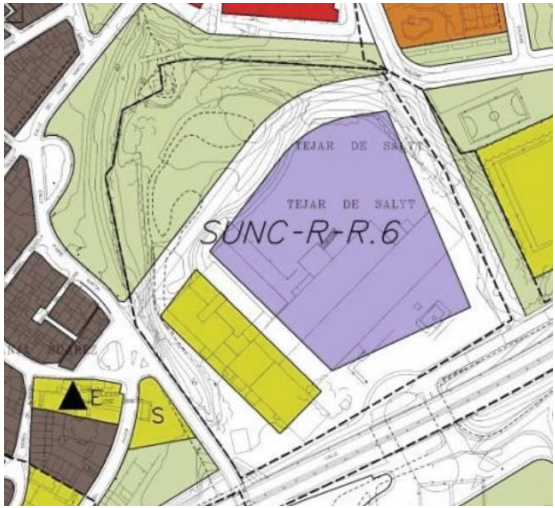


Ilustración 6_PGOU_SUNC-R-R.6_PROPOSUETA DE CAMBIO DE USO INDUSTRIAL A COMERCIAL Y DOTACIONAL_TEJAR DE SALYT

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	eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:41
Observaciones		Página	7/107
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



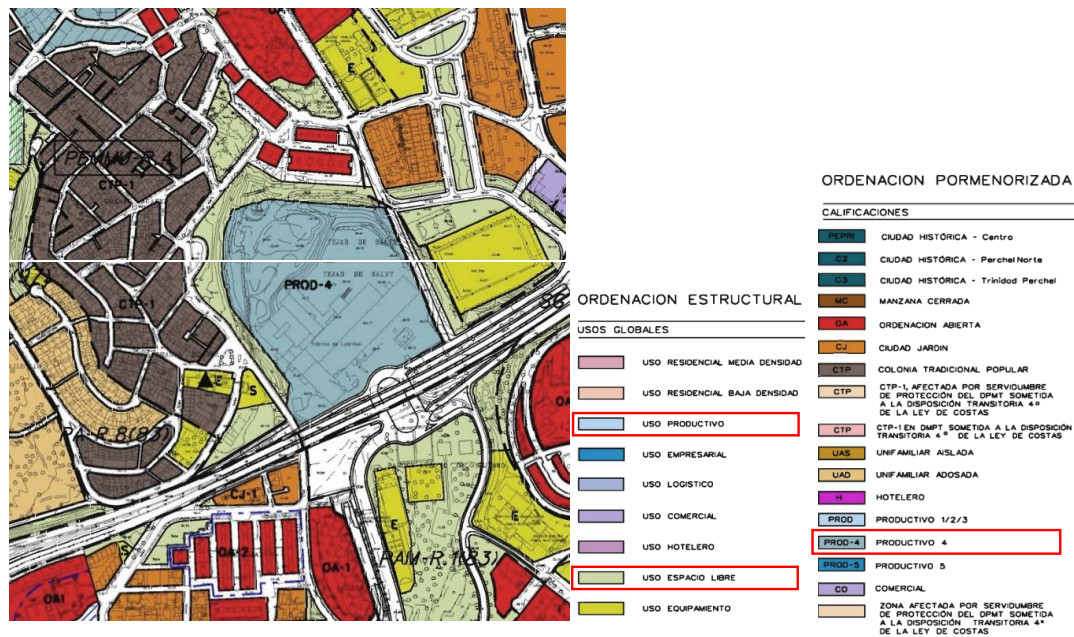


Ilustración 7_PGOU VIGENTE 2011_ USOS Y CLASIFICACIÓN SUELO_ TEJAR DE SALYT

○ **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.

Código Seguro De Verificación	eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:41
Observaciones		Página	8/107
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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

1.2. OBJETIVO

Esta nueva actuación de tipo reforma interior, dentro de la *Modificación Puntual 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.

Código Seguro De Verificación	eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:41	
Observaciones		Página	9/107	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

1.3. ALCANCE

La implantación de una gran superficie comercial minorista en la parcela del Tejar de Salyt, exige una *Modificación Puntual 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 transformación urbanística, 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 previsto en el artículo 45.2 B) b) de la *Ley de Ordenación Urbanística 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 10.2. A) de la *Ley de Ordenación Urbanística*, es necesaria la modificación 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.

Código Seguro De Verificación	eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:41
Observaciones		Página	10/107
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



1.4. CONTENIDO

El contenido del documento de la *Modificación Pormenorizada del Plan General* es el siguiente, conforme con lo establecido en la legislación urbanística aplicable y en el *Plan General Vigente*:

1. MEMORIA**1.1. ANTECEDENTES**

1.1.1. Introducción y antecedentes

1.2. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

1.2.1. Objeto

1.2.2. Justificación de la modificación del PGOU

1.2.3. Documentación modificada

1.3. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.3.1. Ámbito

1.3.2. Realidad Física

1.4. MEMORIA DE ORDENACIÓN

1.4.1. Justificación de la solución adoptada

1.4.2. Desarrollo de la solución adoptada

1.4.3. Cuadros de superficies y edificabilidades de la ordenación propuesta

1.5. PLANES DE INICIATIVA PARTICULAR

1.5.1. Relación de propietarios

1.5.2. Modo de ejecución de las obras de urbanización

1.5.3. Compromisos entre urbanizadores y ayuntamiento

1.5.4. Viabilidad económica

2. DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN**2.1. DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN**

2.1.1. Gestión

2.1.2. Ejecución

2.2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

2.2.1. Régimen urbanístico de la propiedad

2.2.2. Obligaciones y cargas de los propietarios

2.2.3. Actuaciones previas

3. ORDENANZAS**3.1. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN**

Código Seguro De Verificación	eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:41
Observaciones		Página	11/107
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- 3.1.1. Condiciones de parcela
- 3.1.2. Condiciones de ocupación
- 3.1.3. Condiciones de edificabilidad
- 3.1.4. Condiciones de aprovechamiento
- 3.1.5. Condiciones de seguridad
- 3.1.6. Condiciones ambientales
- 3.2. NORMAS GENERALES DE LOS USOS
 - 3.2.1. Normas generales de aplicación
 - 3.2.2. Clases y tipos de usos
- 3.3. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS
 - 3.3.1. Uso terciario comercial
 - 3.3.2. Uso terciario hospedaje
 - 3.3.3. Uso garaje y aparcamiento
 - 3.3.4. Uso espacios libres
- 3.4. ORDENANZA ESPECÍFICA DE PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL
 - 3.4.1. Recomendaciones ambientales
 - 3.4.2. Proyecto de regeneración paisajística
 - 3.4.3. Proyecto de ajardinamiento
- 4. PLAN DE ETAPAS
- 5. ESTUDIO ECONÓMICO
- 6. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA
- 7. PLAN DE MOVILIDAD
- 8. SEPARATAS INFORMES
 - 8.1. INFORME DELEGACIÓN ECONOMÍA
 - 8.2. INFORME PRECEPTIVO ESTATAL
 - 8.3. INFORME EMASA
 - 8.4. INFORME ENDESA
 - 8.5. INFORME DELEGACIÓN ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
- 9. PLANOS
- 10. DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA

Código Seguro De Verificación	eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:41
Observaciones		Página	12/107
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2. JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

Según Ley 211/2013 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 211/2013 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 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*

Código Seguro De Verificación	eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:41	
Observaciones		Página	13/107	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

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 Puntual del Plan General, por lo tanto se desarrolla el presente documento como una Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

En la Ley 211/2013 de 9 de Diciembre, en el Anexo II se describen los proyectos que deben ser supeditados 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
- h. Pistas de esquí
- i. Campamentos permanentes para tiendas de campaña

Código Seguro De Verificación	eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:41	
Observaciones		Página	14/107	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

- 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

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

Código Seguro De Verificación	eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:41
Observaciones		Página	15/107
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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.

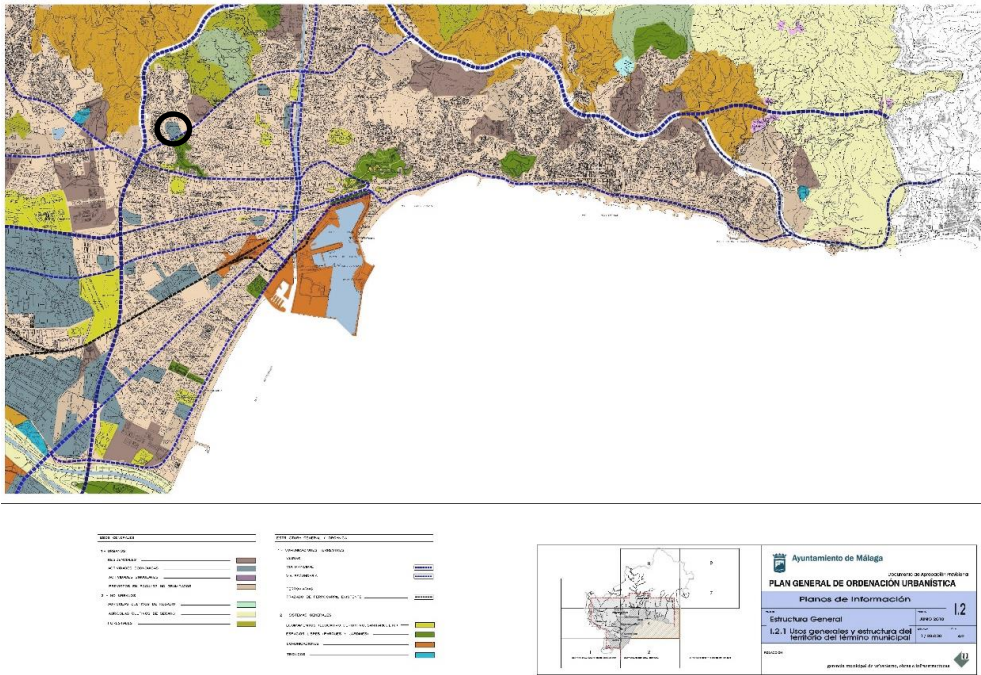


Ilustración 8_PGOU_ ESTRUCTURA GENERAL_ ESTADO ACTUAL_ CIUDAD DE MÁLAGA

Código Seguro De Verificación	eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:41	
Observaciones		Página	16/107	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

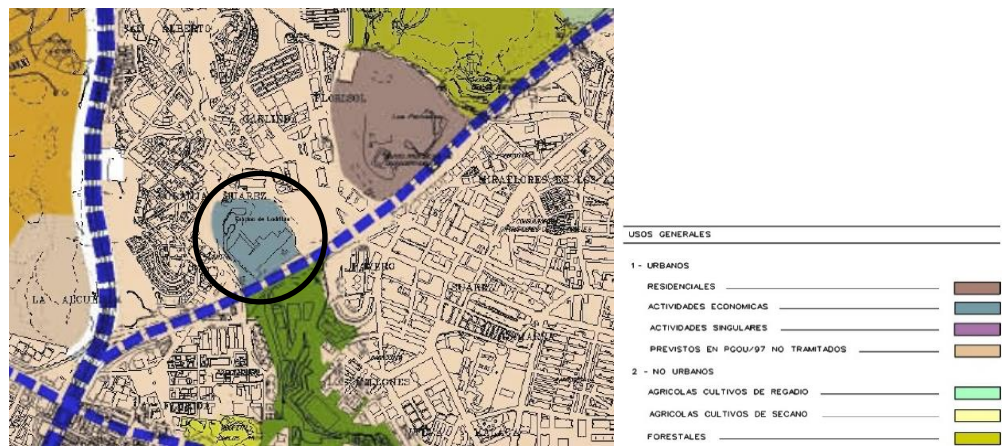


Ilustración 9_PGOU_ESTRUCTURA GENERAL_ESTADO ACTUAL_TEJAR DE SALYT

Como veíamos en el apartado anterior, de la descripción y justificación de la *Modificación Puntual del Plan General*, la actual fábrica de Tejas y Ladrillos se encuentra totalmente inactiva, tendente al deterioro y abandono, exceptuando el mantenimiento de sus instalaciones, que los propietarios continúan llevando a cabo.

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

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

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

Código Seguro De Verificación	eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:41
Observaciones		Página	17/107
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



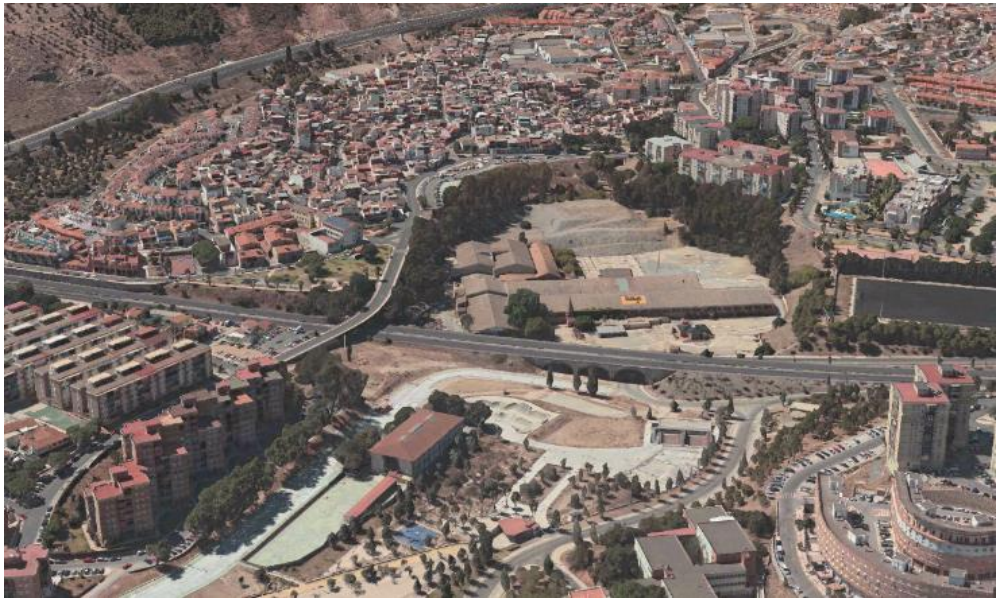


Ilustración 10_ORTOFO_ESTADO ACTUAL_TEJAR DE SALYT

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

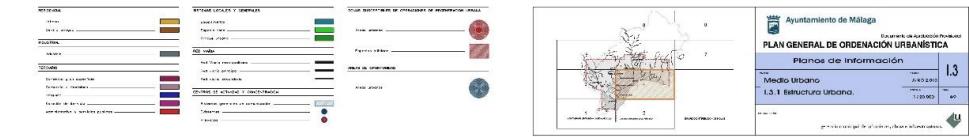
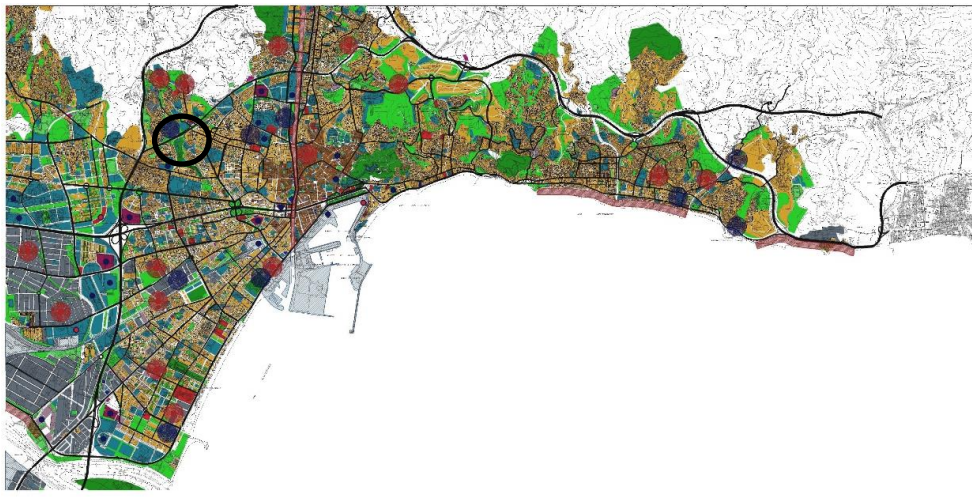


Ilustración 11_PGOU_MEDIO URBANO_ÁREA DE OPORTUNIDAD_CIUDAD DE MÁLAGA

Código Seguro De Verificación	eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:41	
Observaciones		Página	18/107	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

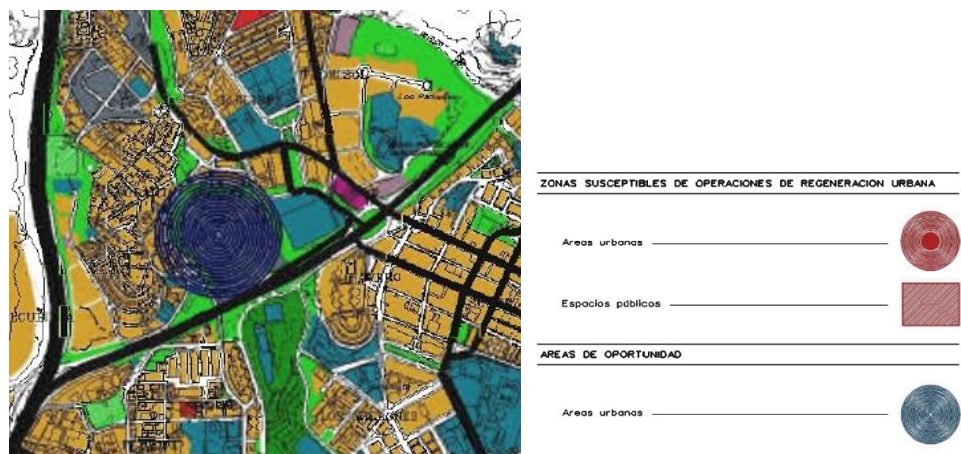


Ilustración 12_PGOU_MEDIO URBANO_ÁREA DE OPORTUNIDAD_TEJAR DE SALYT

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 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.”

Código Seguro De Verificación	eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:41
Observaciones		Página	19/107
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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.

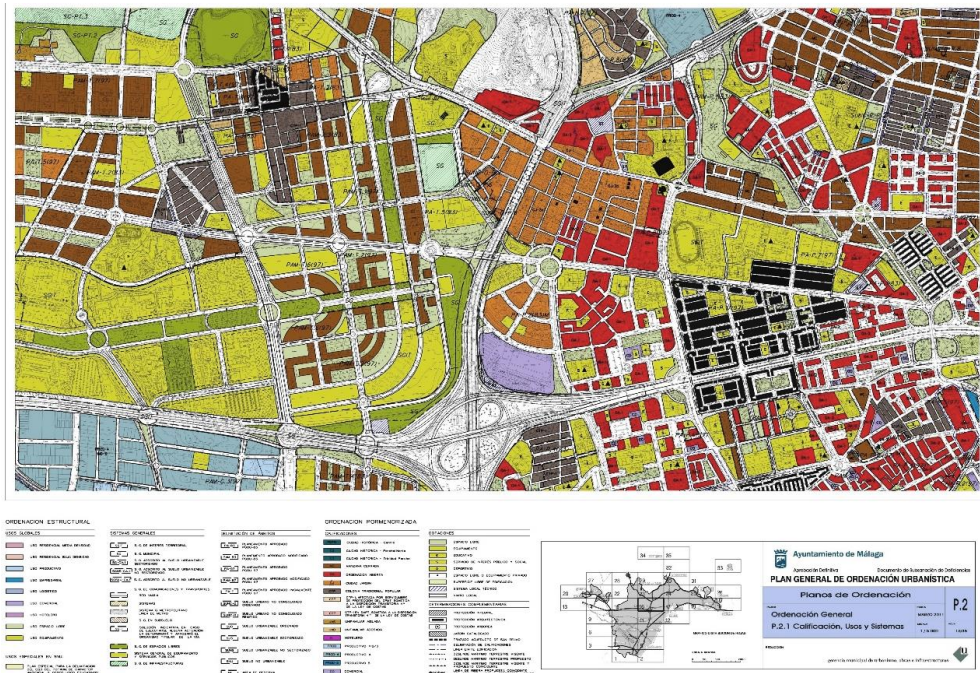


Ilustración 13_PGOU_ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA_PLANOS PROPUESTA_CIUDAD DE MÁLAGA

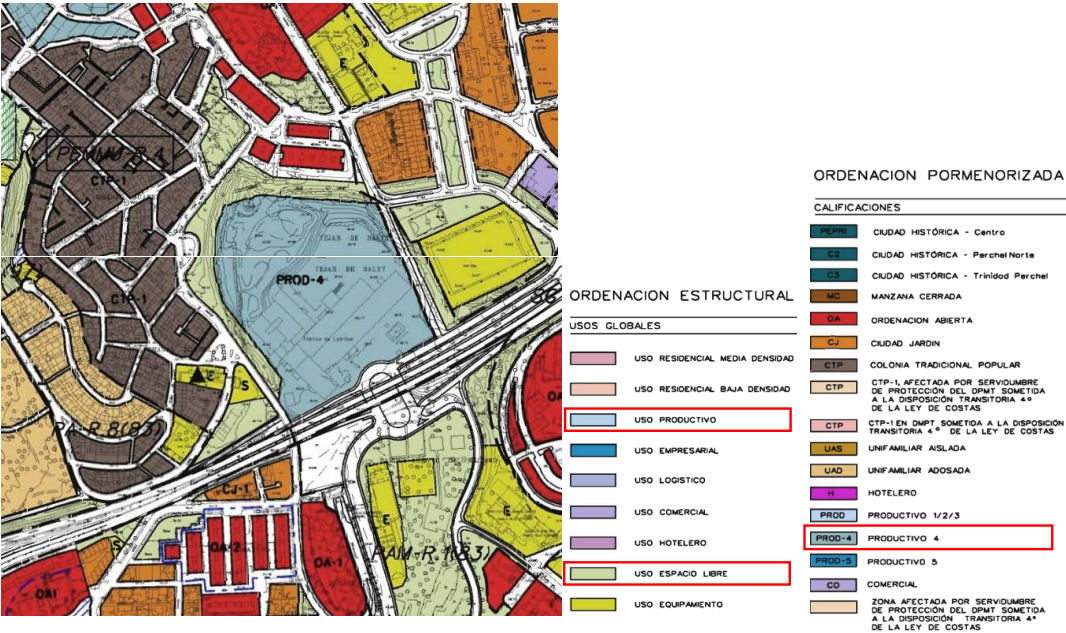


Ilustración 14_PGOU_ORDENACION ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA_PLANOS PROPUESTA_TEJAR DE SALT

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 m²t/m²s para implantación del tipo PROD-3.B y sus usos cualificados (usos mixtos A-1, A-2. A-3)

b. 2,20 m²t/m²s para implantación del tipo PROD-5 y sus usos cualificados (uso empresarial A-3).

5.3. Ocupación máxima:

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

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

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

Código Seguro De Verificación	eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:41
Observaciones		Página	21/107
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

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 Puntual del planeamiento vigente*, tal y como se mencionaba en el apartado anterior, promoviendo la implantación de una *Gran Superficie Comercial Minorista (GSM)*.

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

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.

Código Seguro De Verificación	eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:41
Observaciones		Página	22/107
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Ordenación Tejar de Salyt

Código Seguro De Verificación	eQFJh60x4fFdCvgT3CsRkg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:41
Observaciones		Página	23/107
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eQFJh60x4fFdCvgT3CsRkg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



4. CARACTERIZACIÓN MEDIOAMBIENTAL DEL TERRITORIO

4.1. ENCUADRE GEOGRÁFICO

El Tejar de Salyt, objeto de este documento y de la *Modificación puntual del Plan General*, 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.

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.

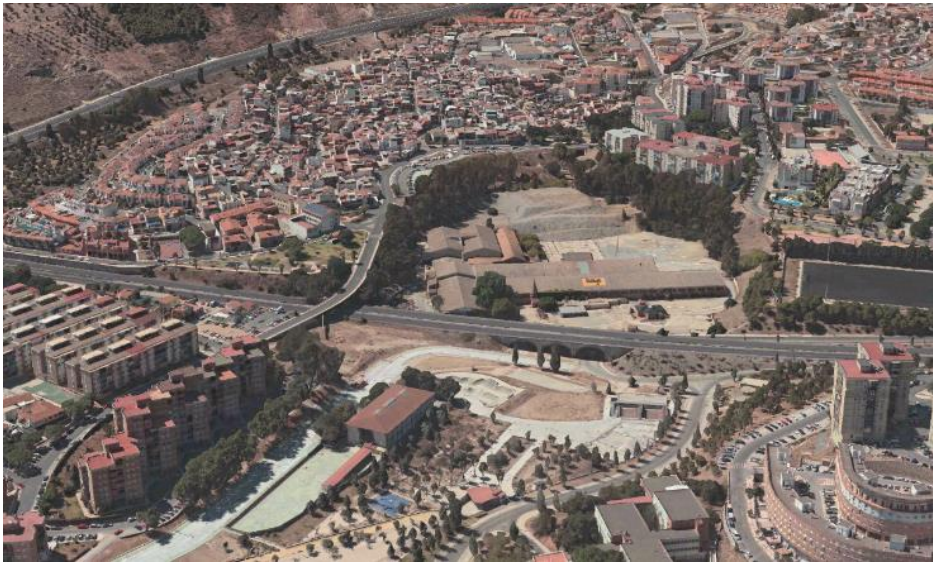


Ilustración 15 - ORTOFOTO_ÁMBITO TEJAR DE SALYT_VISTA PERSPECTIVA SURESTE_ESTADO ACTUAL

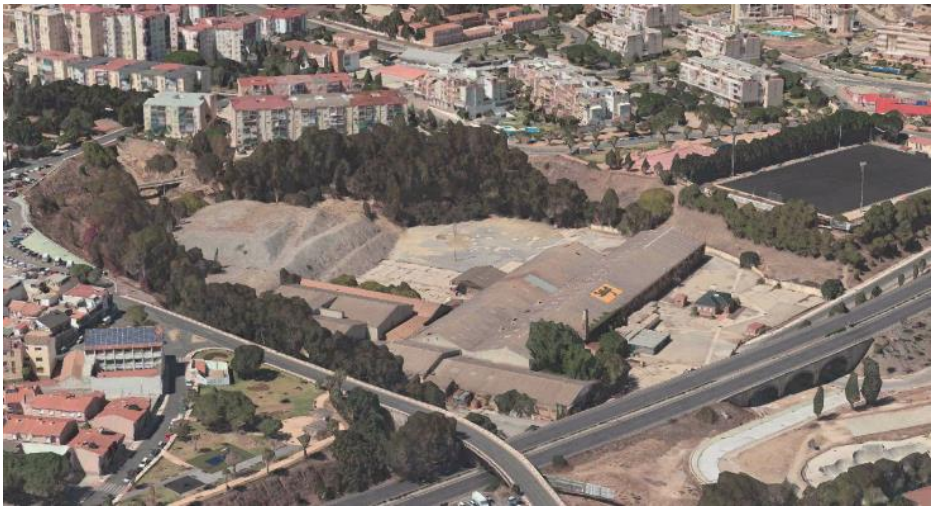


Ilustración 16 - ORTOFOTO_ÁMBITO TEJAR DE SALYT_VISTA PERSPECTIVA SUROESTE_ESTADO ACTUAL

Código Seguro De Verificación	eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:41	
Observaciones		Página	24/107	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

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 17-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.



Ilustración 18-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.

Código Seguro De Verificación	eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:41
Observaciones		Página	25/107
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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.



Ilustración 19_ORTOFOTO_ ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS_ MONTES DE MÁLAGA_ TEJAR DE SALYT

Código Seguro De Verificación	eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:41
Observaciones		Página	26/107
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



4.3. ESPACIOS DE PROTECCIÓN CAUTELAR Y DE TRANSICIÓN

El *Plan General* considera estos espacios de protección cautelar y de transición, como áreas relevantes y/o sensibles, y en jerarquía de protección son los siguientes a los espacios naturales protegidos.

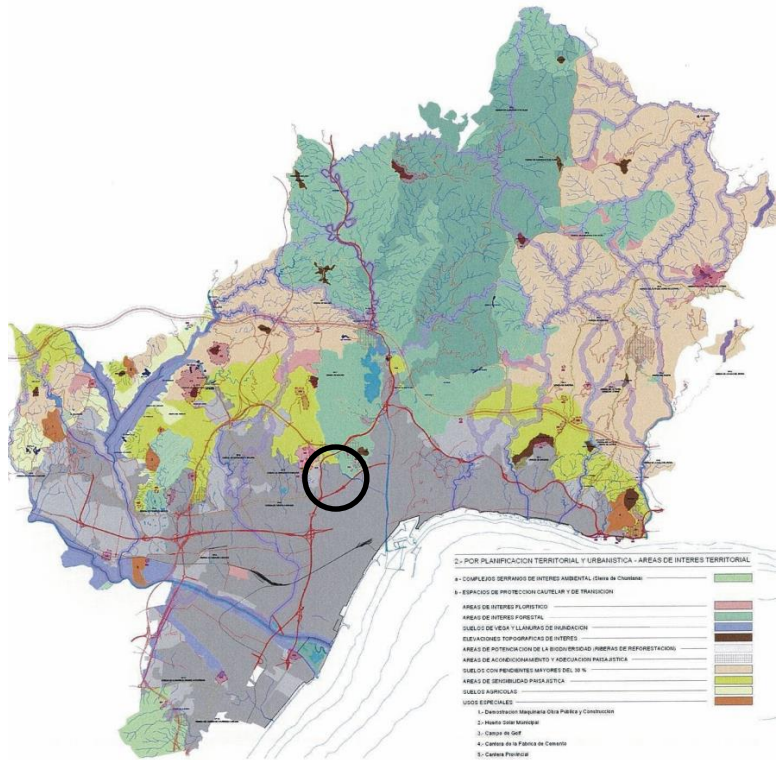
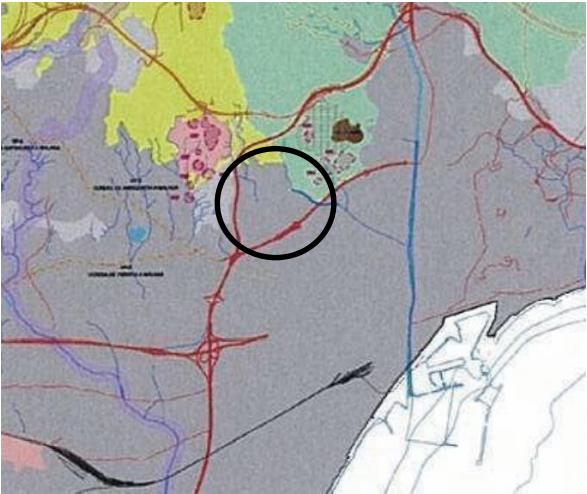


Ilustración 20_PGOU_ÁREAS DE INTERÉS TERRITRIAL_PROVINCIA DE MÁLAGA



Código Seguro De Verificación	eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:41
Observaciones		Página	27/107
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



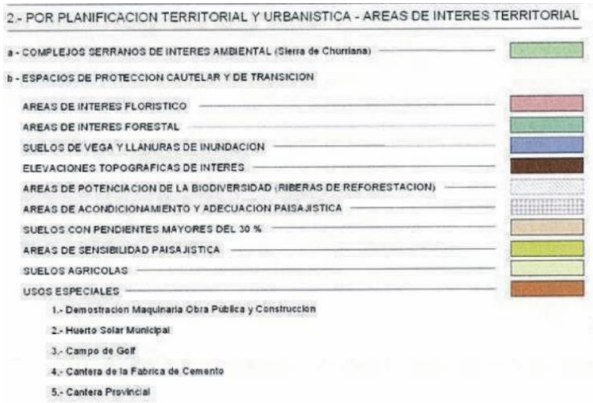


Ilustración 21_PGOU_ÁREAS DE INTERÉS TERRITORIAL_TEJAR DE SALYT

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.



Ilustración 22_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 23_ORTOFOTO_ ÁREAS DE INTERÉS FLORÍSTICO_ TEJAR DE SALYT



Ilustración 24_ORTOFOTO_ AREAS INTERÉS FLORÍSTICO_ TEJAR DE SALYT

- **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.

Código Seguro De Verificación	eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:41
Observaciones		Página	29/107
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



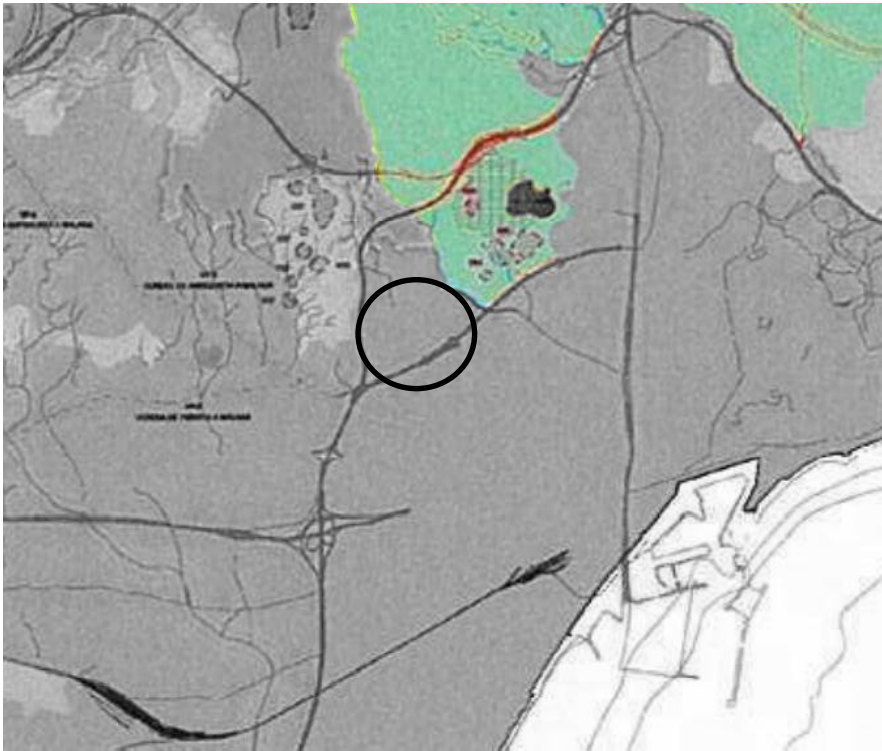


Ilustración 25_ PGOU_ÁREAS DE INTERÉS FORESTAL_ TEJAR DE SALYT

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.

Código Seguro De Verificación	eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:41
Observaciones		Página	30/107
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Ilustración 26_ORTOFOTO_ÁREAS DE INTERÉS FORESTAL_ TEJAR DE SALYT



Ilustración 27_ORTOFOTO_ÁREAS DE INTERÉS FORESTAL_ TEJAR DE SALYT

- **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 Tejares de Salit.

Código Seguro De Verificación	eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:41
Observaciones		Página	31/107
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Ilustración 28_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.



Ilustración 29_ORTOFOTO_ELEVACIONES TOPOGRÁFICAS DE INTERÉS_ENTORNO DE TEJAR DE SALYT

Código Seguro De Verificación	eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:41
Observaciones		Página	32/107
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Ilustración 30_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.

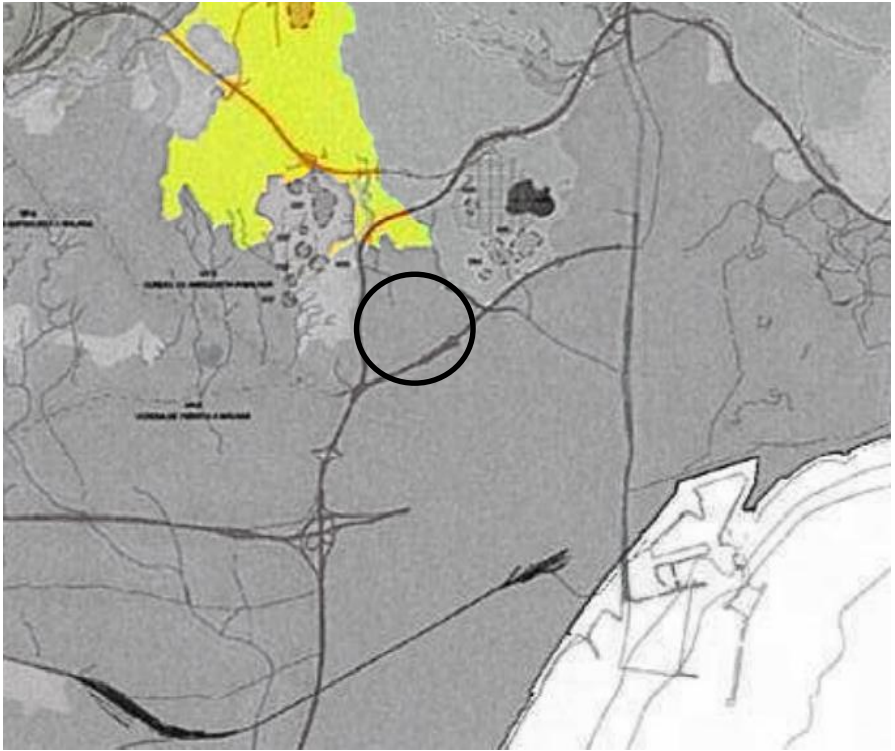


Ilustración 31_PGOU_ÁREAS DE SENSIBILIDAD PAISAJISTICA_TEJAR DE SALYT

Código Seguro De Verificación	eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:41
Observaciones		Página	33/107
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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



Ilustración 32_ORTOFOTO_ÁREAS DE SENSIBILIDAD PAISAJÍSTICA_TEJAR DE SALYT



Ilustración 33_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

Código Seguro De Verificación	eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:41
Observaciones		Página	34/107
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



infraestructuras de fácil acceso o carreteras) y por características propias (elevación, masa de agua, acantilados...) tienen un gran valor paisajístico.



Ilustración 34_PGOU_AREAS DE ACONDICIONAMIENTO Y ADECUACION PAISAJISTICA_TEJAR DE SALYT

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

Código Seguro De Verificación	eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:41
Observaciones		Página	35/107
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Ilustración 35_ ORTOFOTO_ ÁREAS DE ACONDICIONAMIENTO Y ADECUACION PAISAJISTICA_ TEJAR DE SALYT

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 36 - MAPA INTERACTIVO JUNTA DE ANDALUCIA_ IDENTIFICACIÓN DE HÁBITAT INTERÉS COMUNITARIO

Código Seguro De Verificación	eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:41
Observaciones		Página	36/107
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



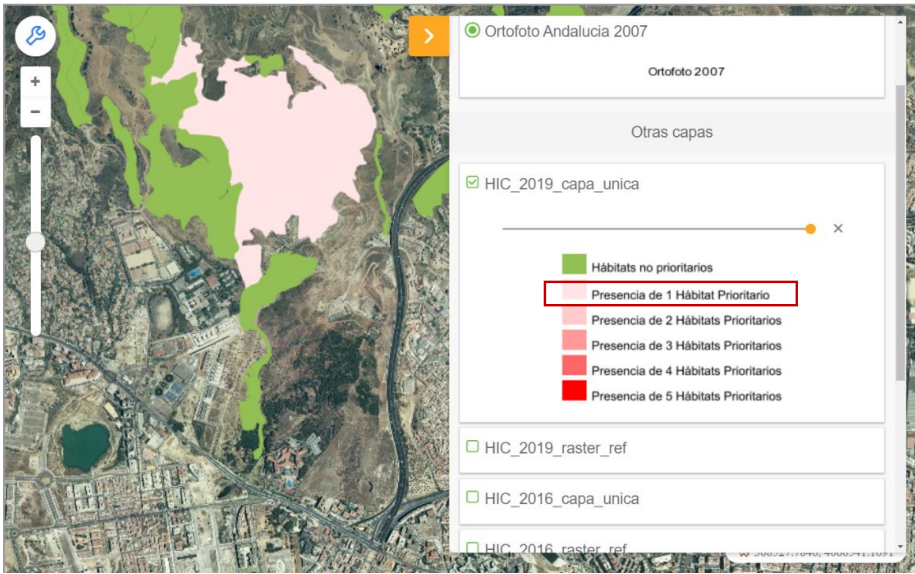


Ilustración 37 - MAPA INTERACTIVO JUNTA DE ANDALUCÍA_IDENTIFICACIÓN DE HÁBITAT INTERÉS COMUNITARIO

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.



Ilustración 38_ORTOFOTO_IDENTIFICACIÓN DE HÁBITAT DE INTERÉS COMUNITARIO_TEJAR 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:

Código Seguro De Verificación	eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:41
Observaciones		Página	37/107
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



“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.”

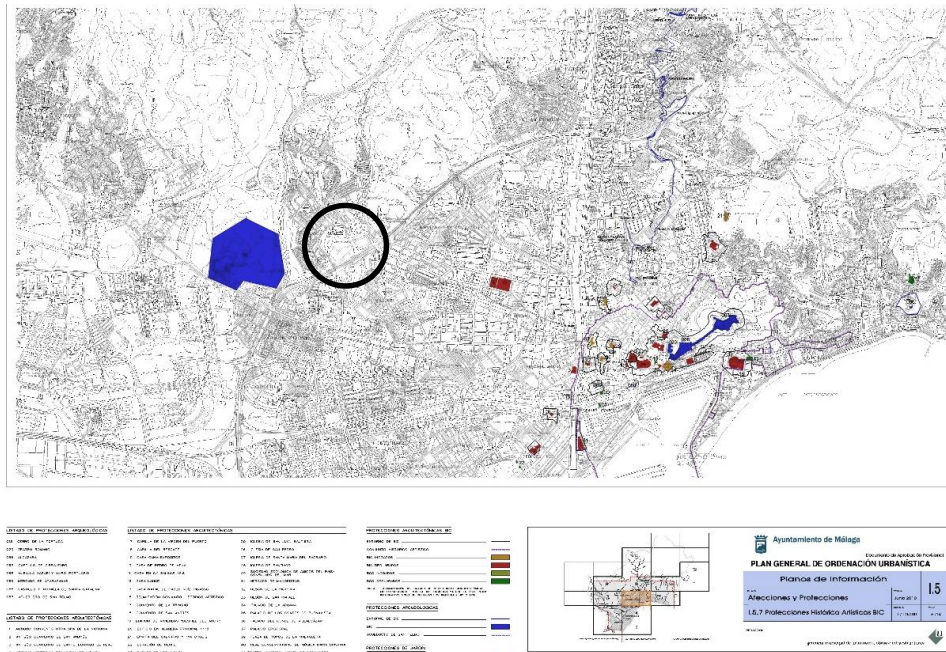


Ilustración 39 - PGOU_PLANO DE BIENES DE INTERÉS CULTURAL_CIUAD DE MÁLAGA

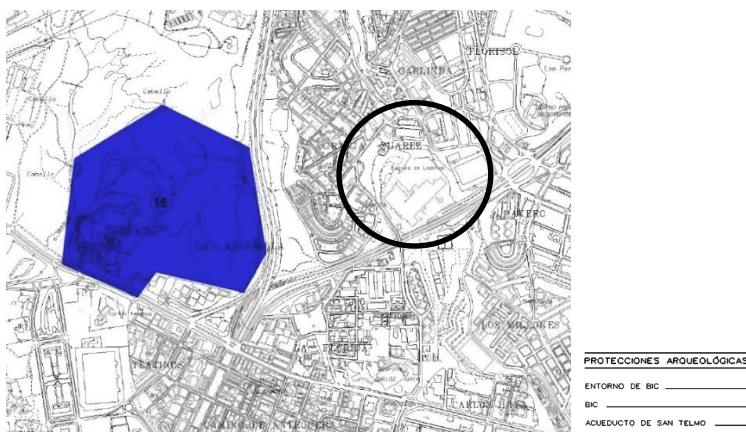


Ilustración 40-PGOU_BIENES DE INTERÉS CULTURAL_Tejar de Salyt

Código Seguro De Verificación	eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:41
Observaciones		Página	38/107
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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.



Ilustración 41_ORTOFOTO_BIENES DE INTERÉS CULTURAL_TEJAR DE SALYT

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	eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:41	
Observaciones		Página	39/107	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

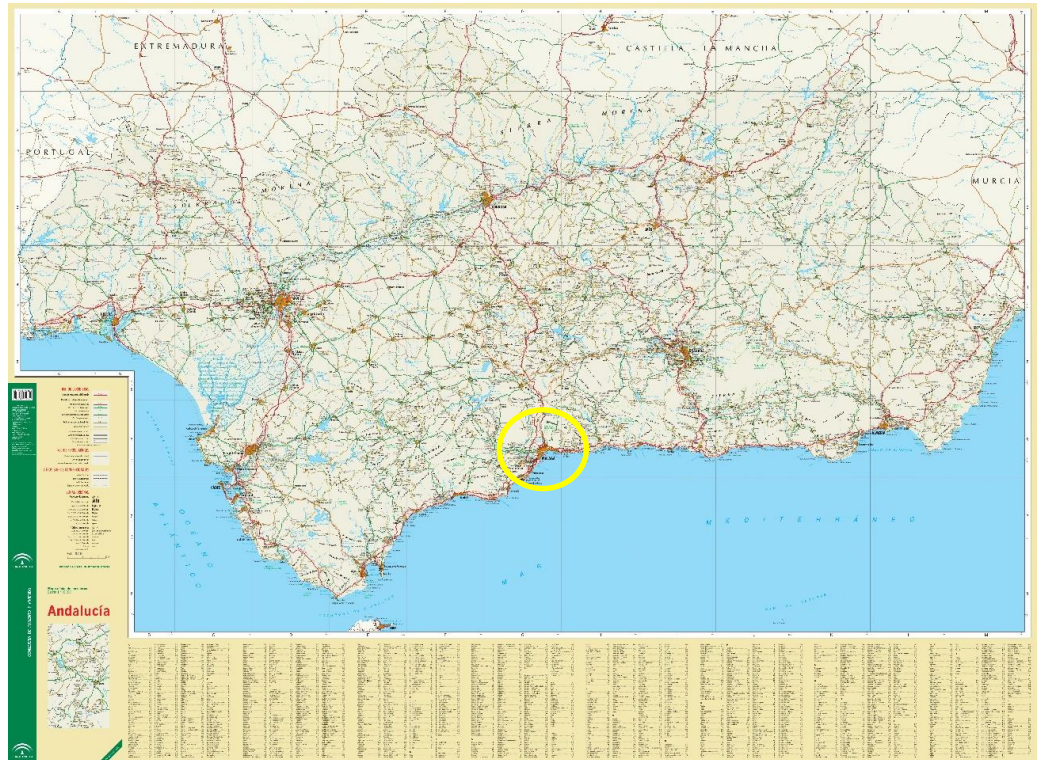


Ilustración 42- JUNTA DE ANDALUCÍA- RED DE CARRETERAS DE ANDALUCÍA

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 43- JUNTA DE ANDALUCÍA. RED DE CARRETERAS DE ANDALUCÍA. CIUDAD 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	eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:41
Observaciones		Página	40/107
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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.

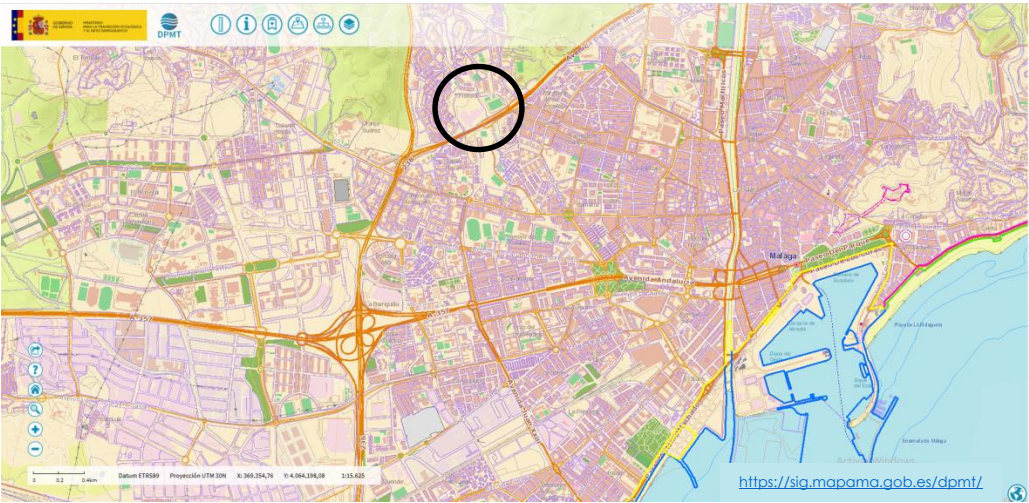


Ilustración 44 – MAPA INTERACTIVO_GOBIERNO DE ESPAÑA_ DOMINIO PÚBLICO MARITIMO-TERRESTRE

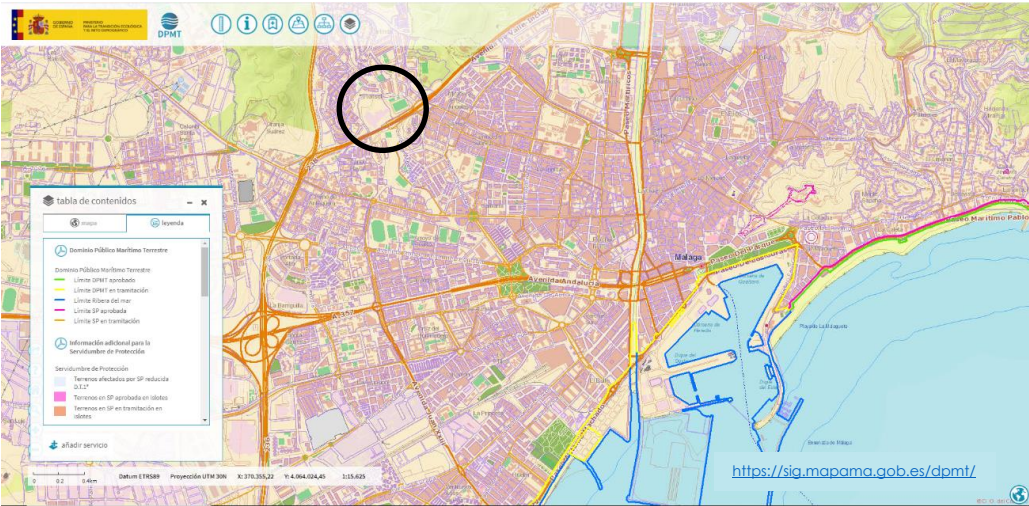


Ilustración 45-MAPA INTERACTIVO_GOBIERNO DE ESPAÑA_ DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE_ INCLUYENDO LEYENDA

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 (aportación en la plataforma virtual de Ayuntamiento de

Código Seguro De Verificación	eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:41
Observaciones		Página	41/107
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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 46_FLORA_JACARANDA MIMOSIFOLIA_ENTORNO TEJAR DE SALYT



Ilustración 47_FLORA_JACARANDA MIMOSIFOLIA CALLE GALENO_ENTORNO TEJAR DE SALYT

- **Platanus x Hispanica**

Código Seguro De Verificación	eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:41
Observaciones		Página	42/107
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Conocido como plátano de sombra, es un árbol común en parques y jardines de ciudades de climas templados. 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 48_FLORA_PLATANUS X HIPANICA_ENTORNO TEJAR DE SALYT



Ilustración 49_FLORA_PLATANUS X HIPANICA_CALLE PADRE MARTÍN_ENTORNO TEJAR DE 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	eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:41
Observaciones		Página	43/107
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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



Ilustración 50_CUPRESSUS SEMPERVIRENS_ENTORNO TEJAR DE SALYT

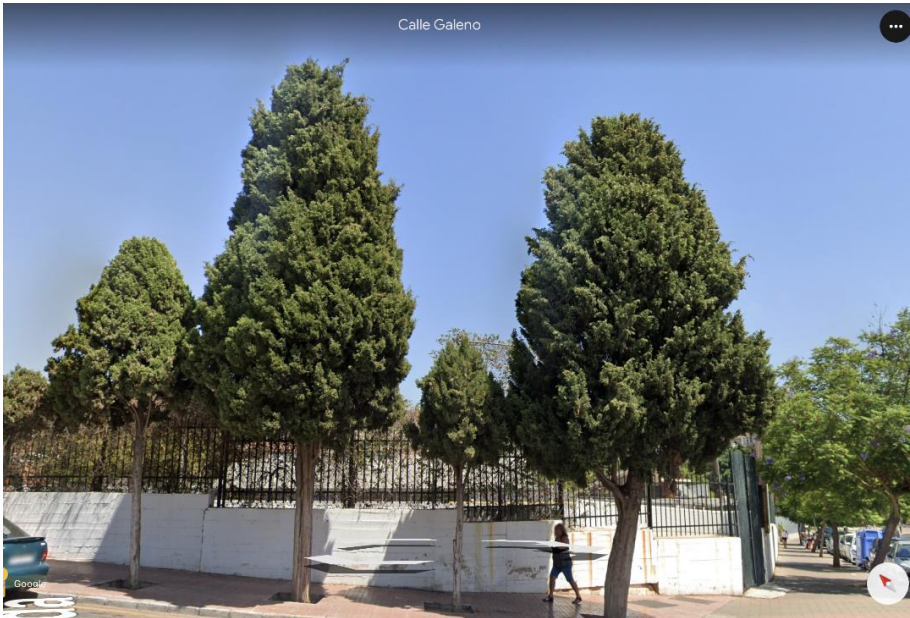


Ilustración 51_FLORA_ CUPRESSUS SEMPERVIRENS_CALLE GALENO_ENTORNO TEJAR DE SALYT

▪ 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	eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:41
Observaciones		Página	44/107
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Ilustración 52_BAUHINIA SP_ENTORNO TEJAR DE SALYT

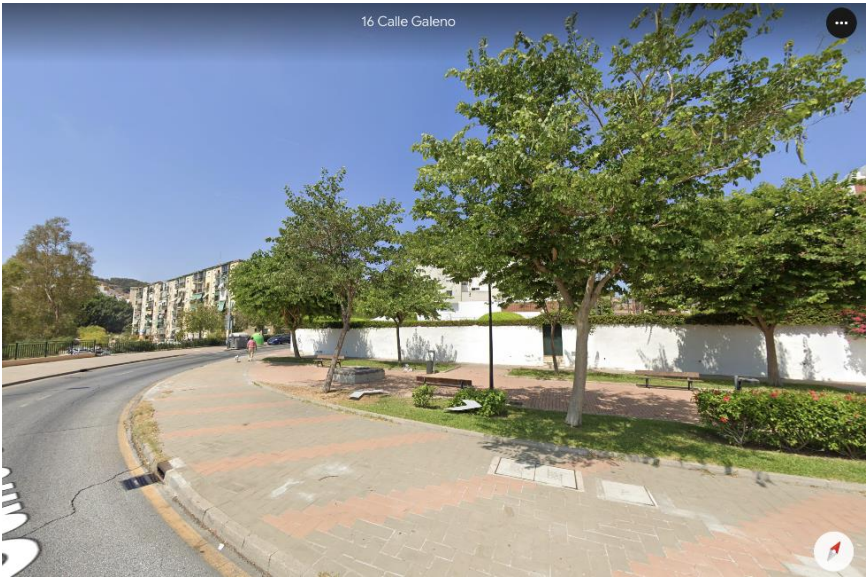


Ilustración 53_BAUHINIA SP_CALLE GALENO_ENTORNO TEJAR DE SALYT

Código Seguro De Verificación	eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:41
Observaciones		Página	45/107
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

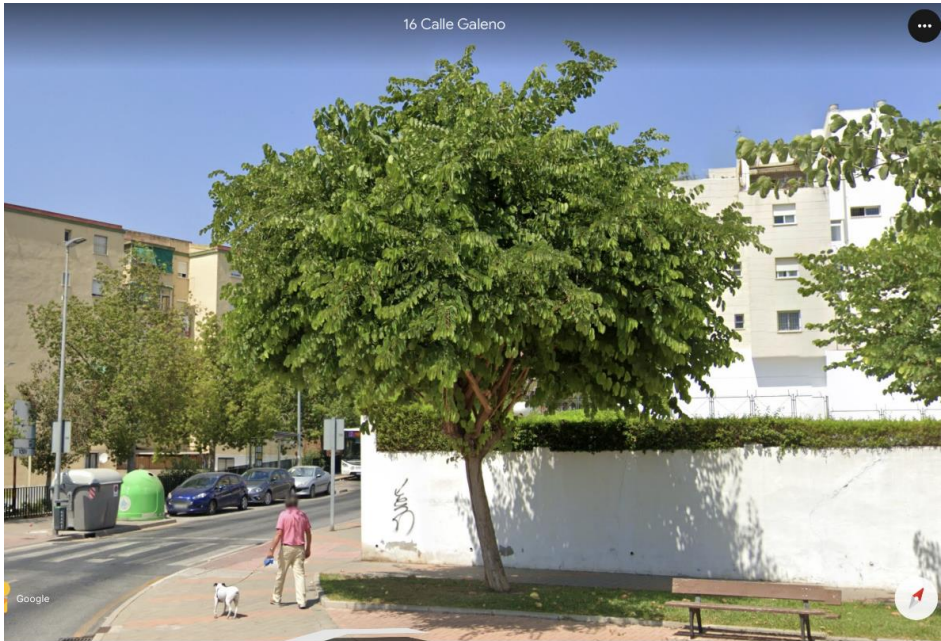


Ilustración 54_ BAUHINIA SP_ CALLE GALENO_ ENTORNO TEJAR DE SALYT

▪ 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 55_ PINUS HALEPENSIS_ ENTORNO TEJAR DE SALYT

Código Seguro De Verificación	eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:41
Observaciones		Página	46/107
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Ilustración 56_ 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 57_ BRACHYCHITON POPELNUS_ ENTORNO TEJAR DE SALYT

Código Seguro De Verificación	eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:41
Observaciones		Página	47/107
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Ilustración 58_ BRACHYCHITON POPELNUS_ CALLE PADRE MARTÍN_ ENTORNO TEJAR DE SALYT



Ilustración 59_ 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 resto de municipios debido a su rápido crecimiento. Normalmente, este género de árboles se emplean

Código Seguro De Verificación	eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:41
Observaciones		Página	48/107
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



en plantaciones forestales para la industria papelera, maderera u obtención de productos químicos.



Ilustración 60_EUCALYPTUS_ENTORNO TEJAR DE SALYT



Ilustración 61_EUCALYPTUS_INTERIOR PARCELA TEJAR DE SALYT

Código Seguro De Verificación	eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:41
Observaciones		Página	49/107
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Ilustración 62_ 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 63_ ARBUTUS UNEDO_ INTERIOR PARCELA TEJAR DE SALYT

Código Seguro De Verificación	eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:41
Observaciones		Página	50/107
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



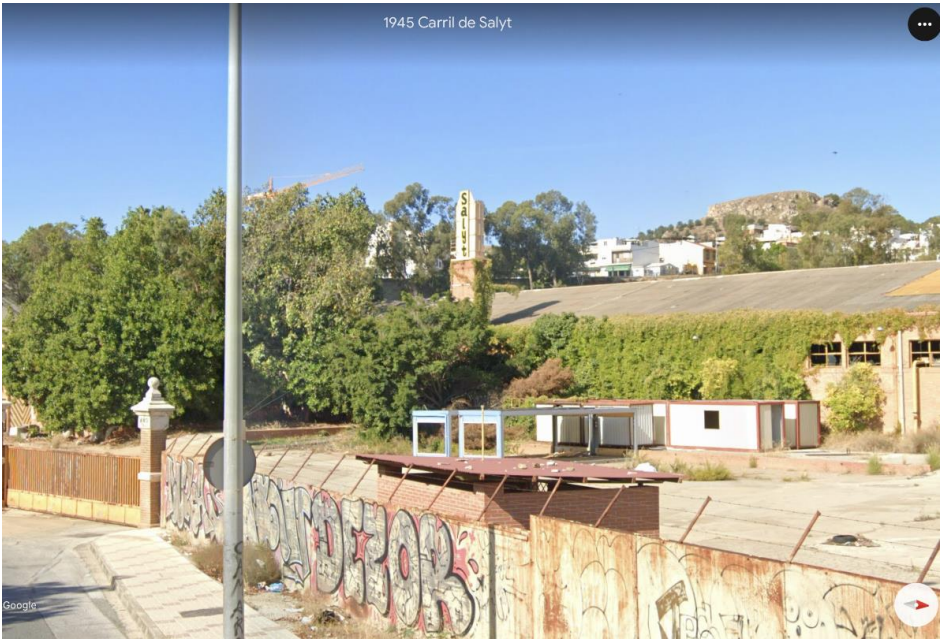


Ilustración 64_ARBUTUS UNEDO_ INTERIOR PARCELA TEJAR DE SALYT



Ilustración 65_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 salamandrea 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

Código Seguro De Verificación	eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:41
Observaciones		Página	51/107
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



común (Ilustración 66 nº2), el cernícalo común (Ilustración 66 nº3), el cernícalo primilla, el petirrojo (Ilustración 66 nº9), el mirlo común (Ilustración 66 nº8), el gorrión 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.

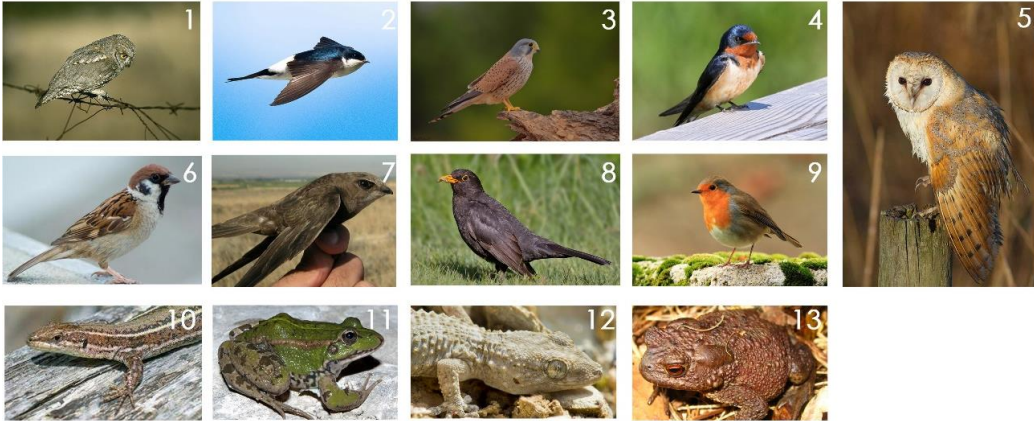


Ilustración 66_FAUNA_INTERIOR PARCELA TEJAR DE SALYT

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.

Código Seguro De Verificación	eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:41
Observaciones		Página	52/107
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



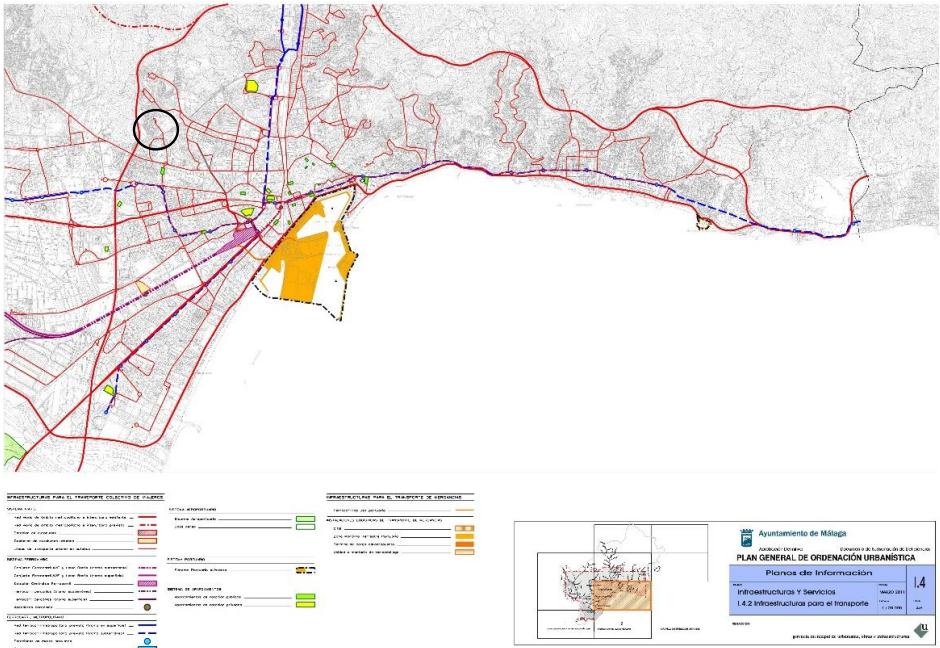


Ilustración 67- PGOU_RED DE TRANSPORTE PÚBLICO_CIUAD DE MÁLAGA

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).

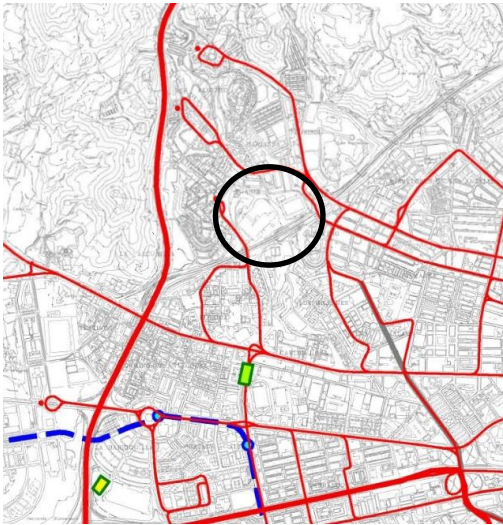


Ilustración 68- PGOU_RED DE TRANSPORTE PÚBLICO_TEJAR DE SALYT

- **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.

Código Seguro De Verificación	eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:41
Observaciones		Página	53/107
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



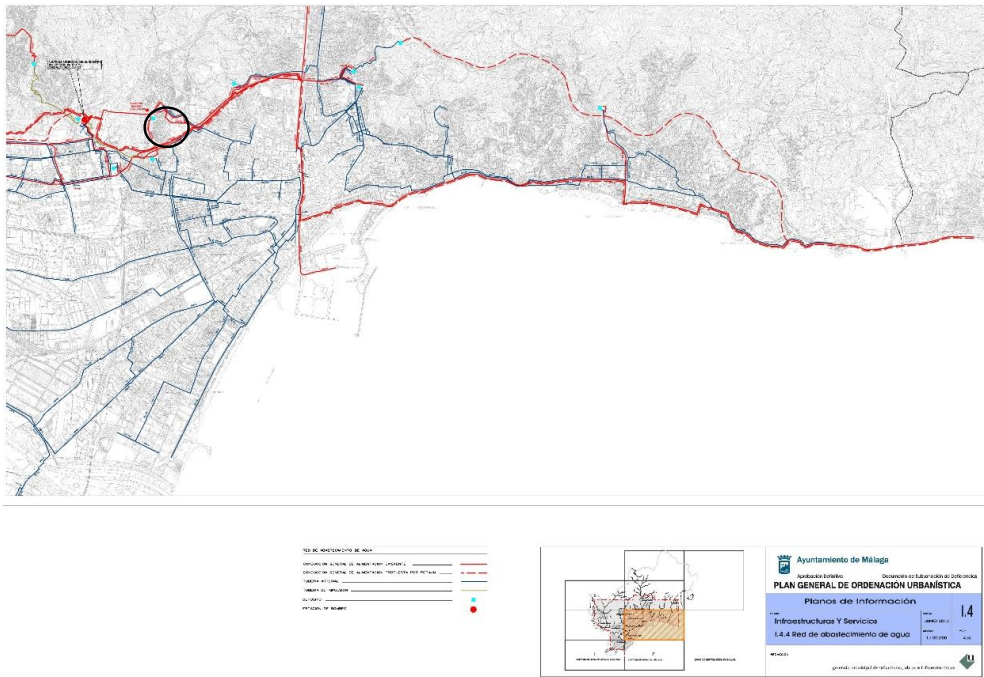


Ilustración 69_PGOU_RED DE ABASTECIMIENTO_CIUAD DE MÁLAGA

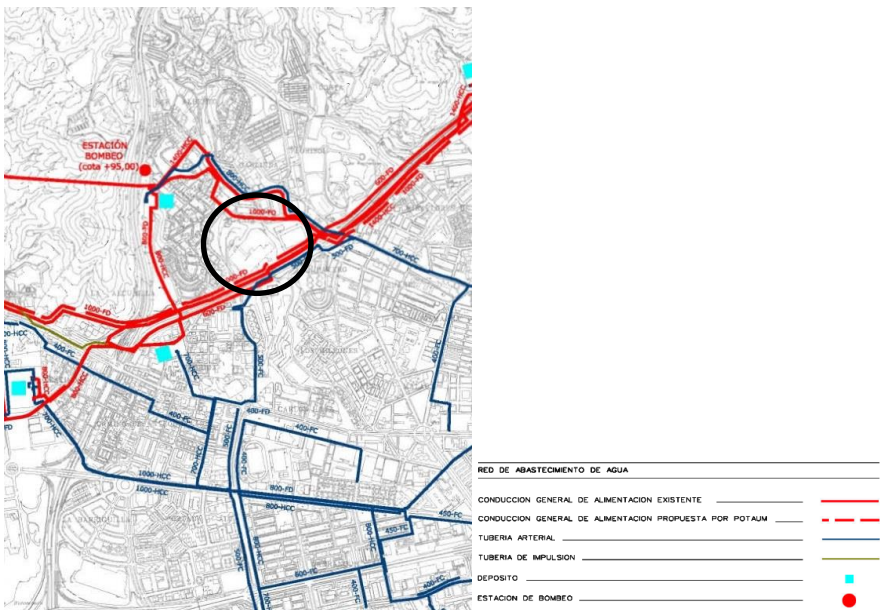


Ilustración 70_PGOU_RED DE ABASTECIMIENTO_ENTORNO TEJAR DE SALYT

○ **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	eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:41
Observaciones		Página	54/107
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



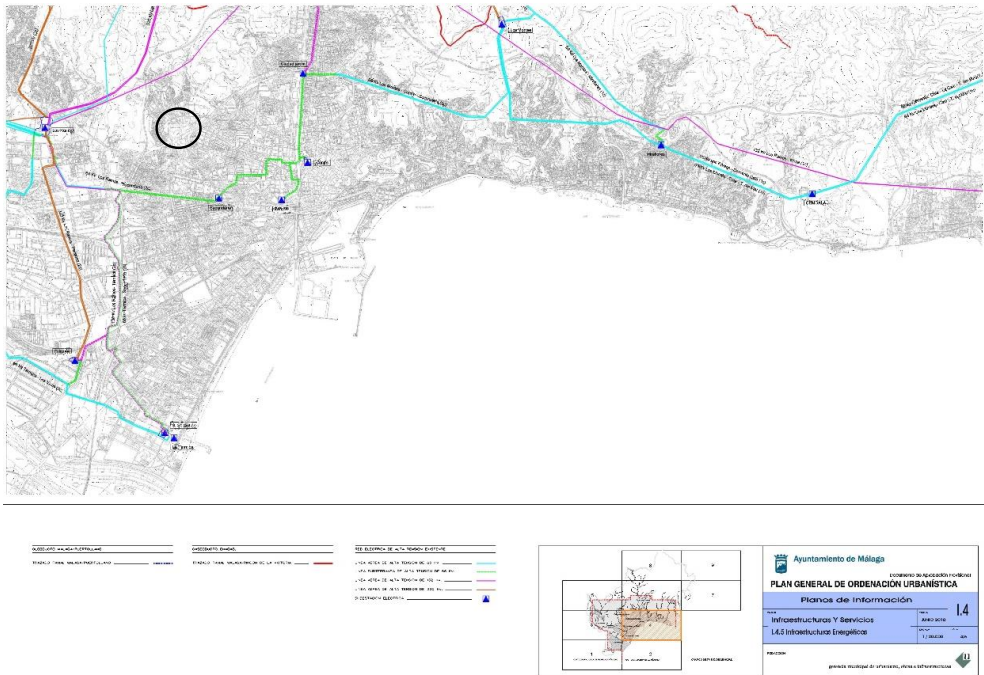


Ilustración 71_PGOU_RED ELÉCTRICA_CIUDAD DE MÁLAGA

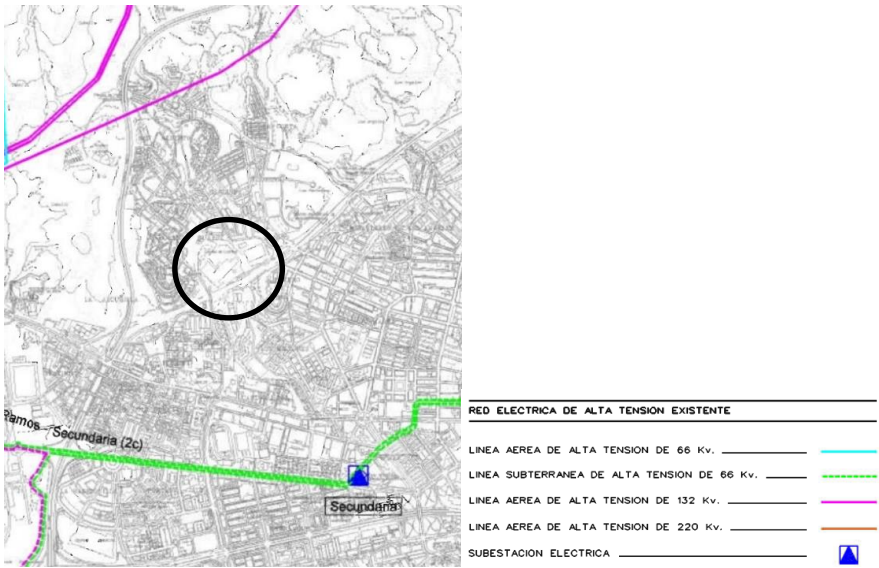


Ilustración 72_PGOU_RED ELÉCTRICA_ENTORNO TEJAR DE SALYT

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

Código Seguro De Verificación	eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:41
Observaciones		Página	55/107
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



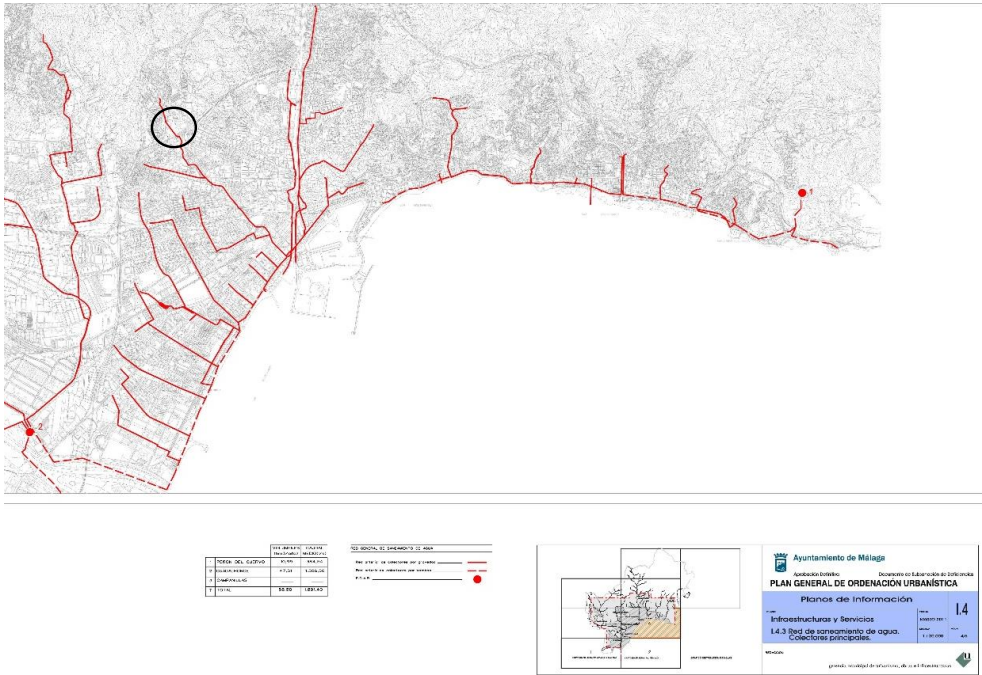


Ilustración 73_RED DE EVACUACIÓN DE AGUAS_CUADRA DE MÁLAGA

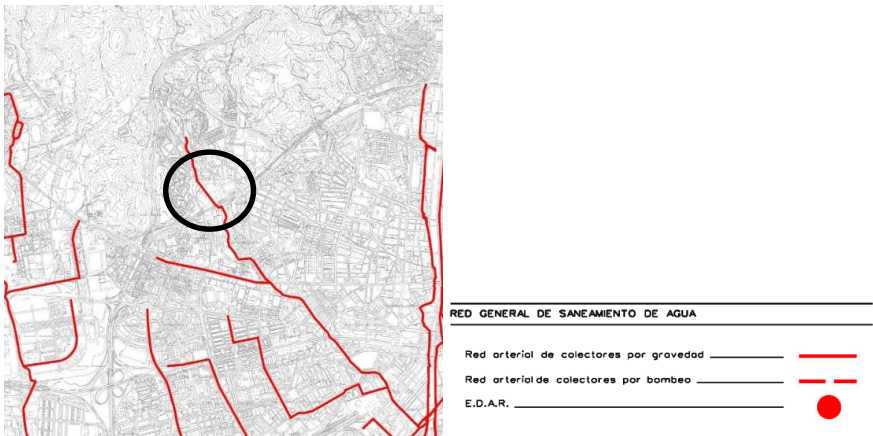


Ilustración 74_RED DE EVACUACIÓN DE AGUAS_ENTORNO TEJAR DE SALYT

INTRODUCIR PLANO DE COLECTOR QUE ATRAVIESA Y COMENTAR SOBRE ELLO

- **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 75), donde se representa las redes interiores de Abastecimiento, Saneamiento, Depuración y Reutilización actuales, así como la red propuesta de todo el municipio.

Código Seguro De Verificación	eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:41
Observaciones		Página	56/107
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



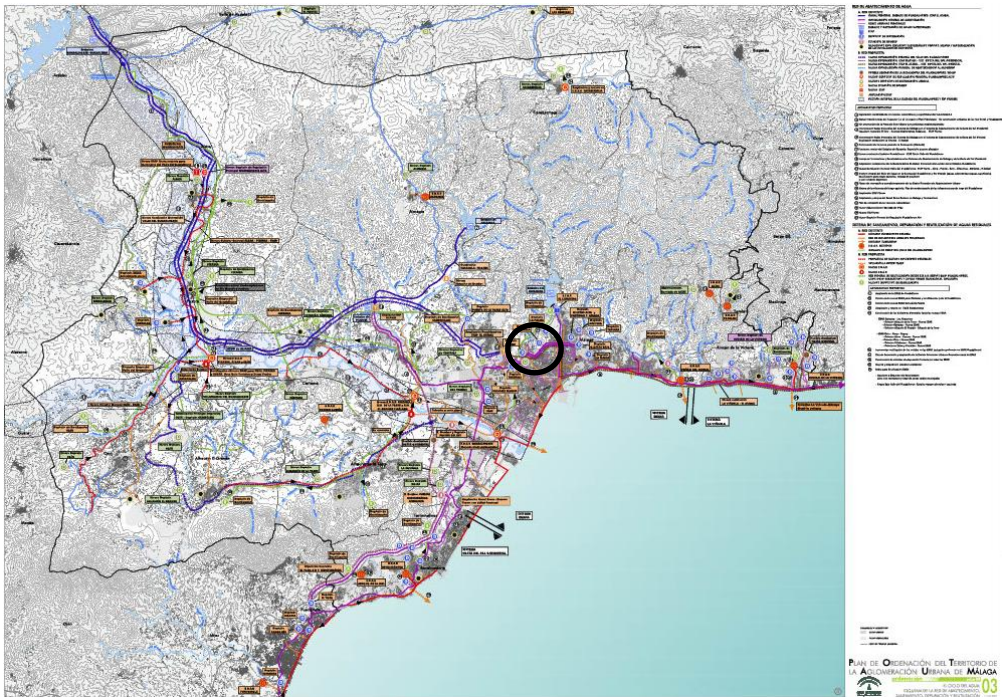


Ilustración 75_PGOU_CICLO DEL AGUA_CIUDAD DE MÁLAGA

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 distribución urbana, perteneciente

Código Seguro De Verificación	eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:41
Observaciones		Página	57/107
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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 76: Línea discontinua en verde).

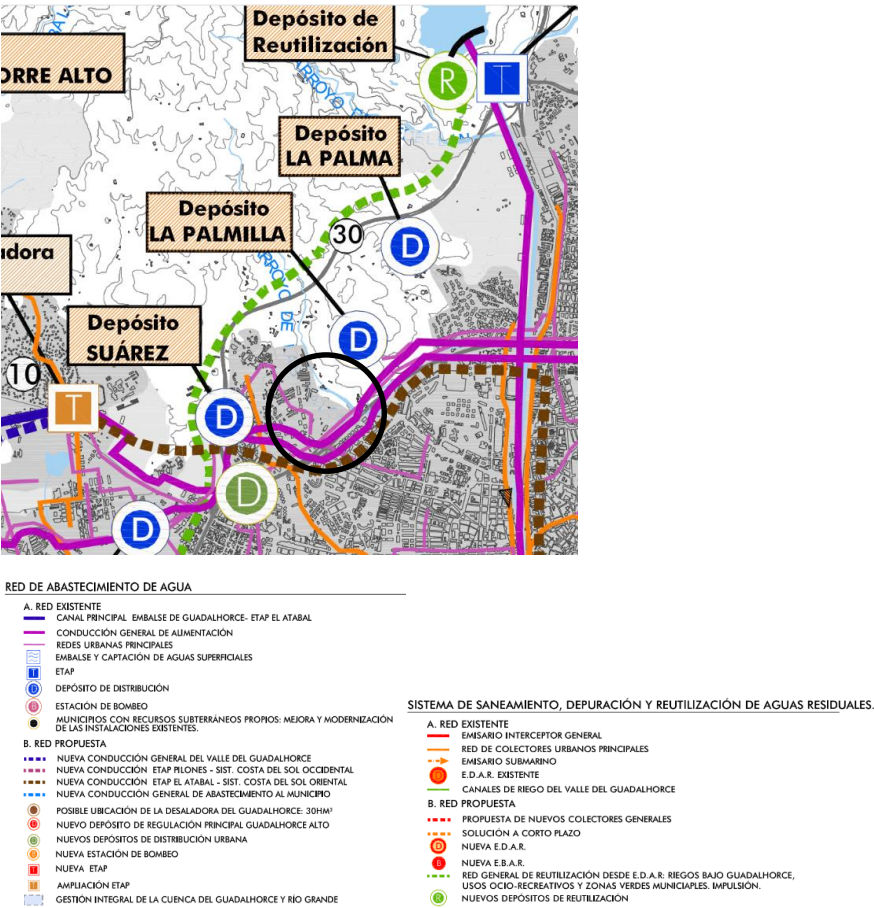


Ilustración 76_PGOU_CICLO DEL AGUA_ENTORNO TEJAR DE SALYT

○ **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

Código Seguro De Verificación	eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:41
Observaciones		Página	58/107
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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 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.

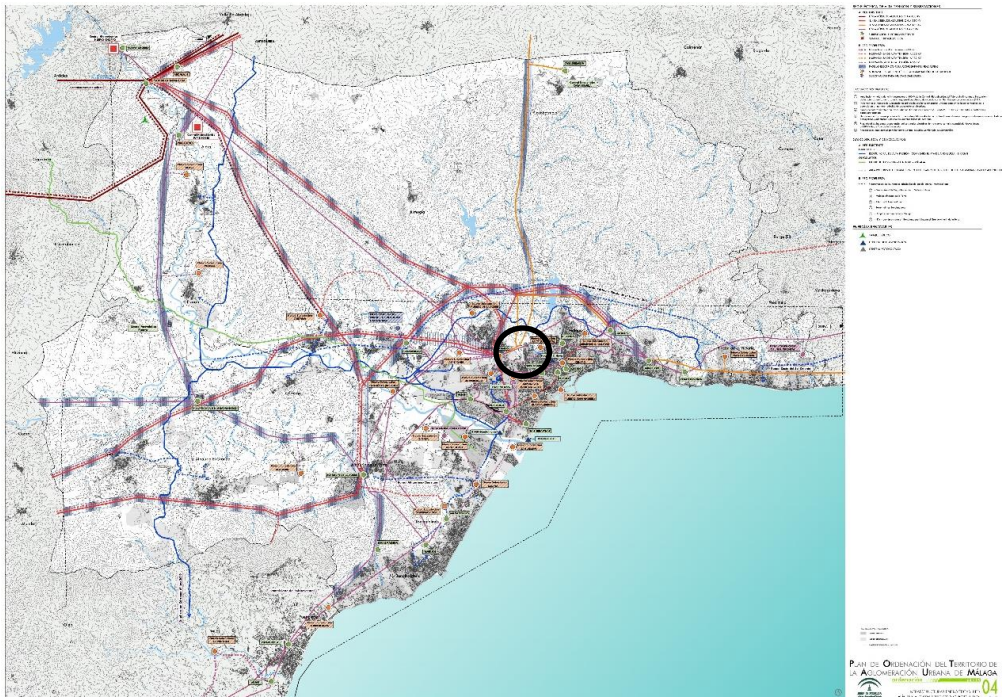


Ilustración 77_PGOU_RED ELÉCTRICA, GASEODUCTOS Y OLEODUCTOS_CIUDAD DE MÁLAGA

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

Código Seguro De Verificación	eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:41
Observaciones		Página	59/107
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



de Salyt, recibiendo el mismo nombre Nueva Subestación SALYT (LA CORTA), tal y como ver en la ilustración 57.

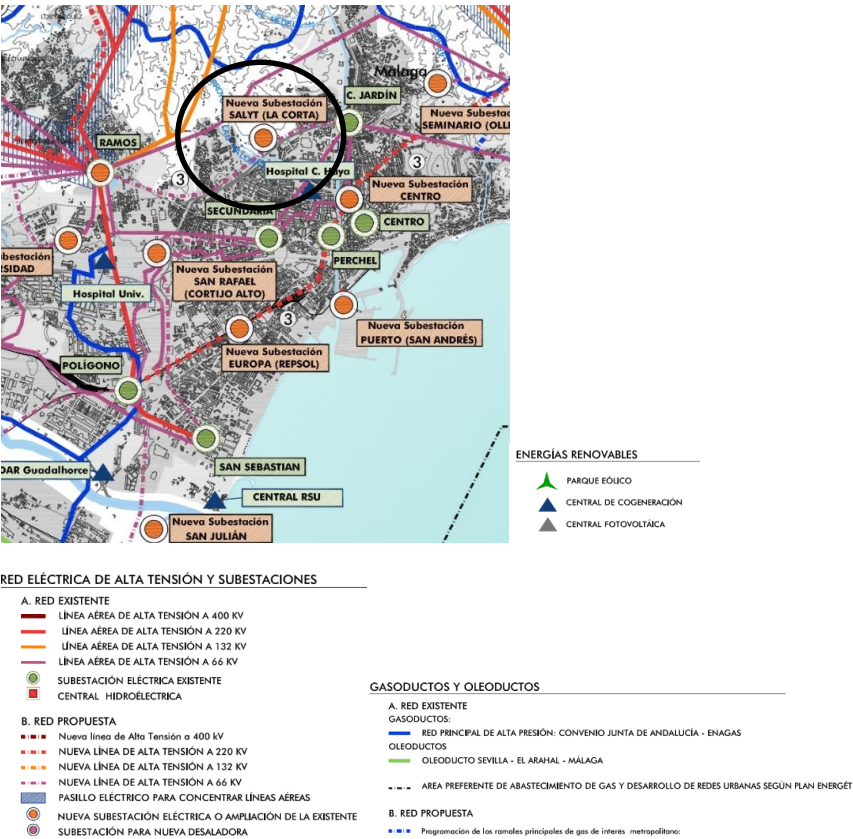


Ilustración 78_PGOU_RED ELÉCTRICA, GASEODUCTOS Y OLEODUCTOS_ENTORNO DE TEJAR DE SALYT

En cuanto a la red de gasoductos y oleoductos, la más cercana es la red principal de gasoductos 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*.

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 Pilones	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.

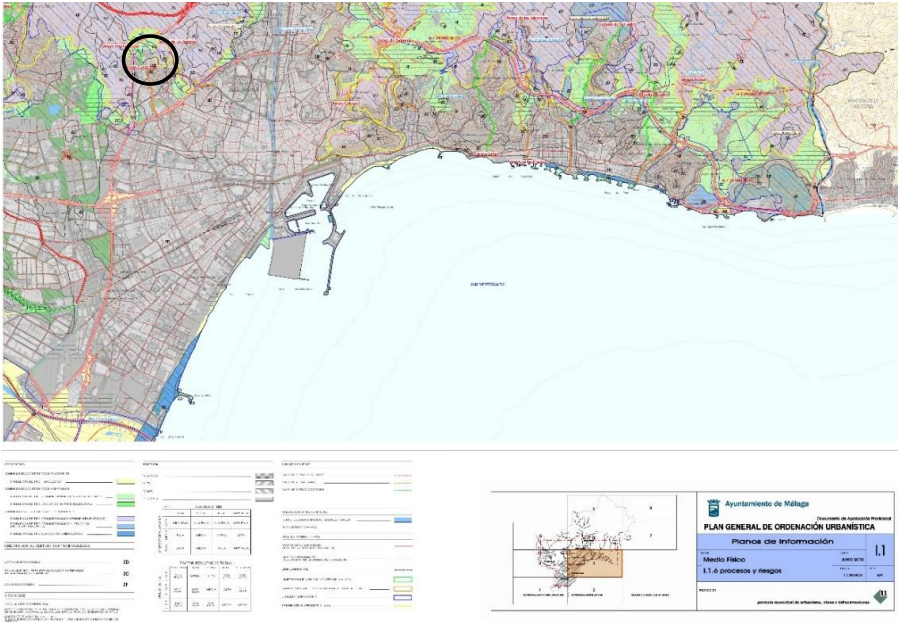


Ilustración 79_PGOU_INUNDABILIDAD_CIUAD DE MÁLAGA

Código Seguro De Verificación	eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:41	
Observaciones		Página	61/107	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

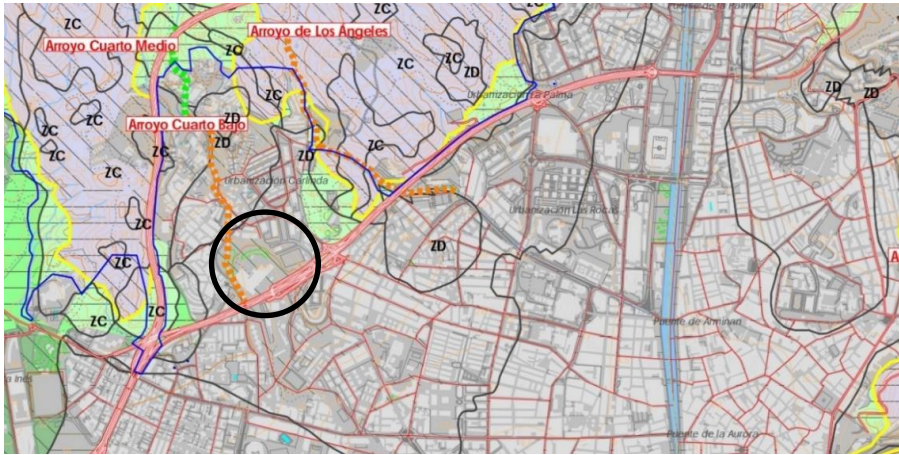


Ilustración 80_PGOU_IINUNDABILIDAD_ENTORNO DE TEJAR DE SALYT

INUNDABILIDAD		HIDROLOGÍA SUPERFICIAL	
NIVEL DE RIESGO MUY GRAVE	-----	CURSO DE AGUA PRINCIPAL / EMBALSE / Balsa	-----
NIVEL DE RIESGO GRAVE	-----	RÍO / ARROYO / CAÑADA	-----
NIVEL DE RIESGO MODERADO	-----	RED DE CARRETERAS	
GEOTECNIA		VÍAS DE GRAN CAPACIDAD (AUTOPISTA / AUTOVÍA / VÍA RÁPIDA)	-----
CONDICIONES CONSTRUCTIVAS FAVORABLES		VÍAS CONVENCIONALES (RED BÁSICA / INTERCOMARCAL / COMARCAL)	-----
PROBLEMAS DE TIPO HIDROLÓGICO	-----	LÍMITE MUNICIPAL	-----
CONDICIONES CONSTRUCTIVAS ACEPTABLES		LÍMITE PARQUE NATURAL MONTES DE MÁLAGA	-----
PROBLEMAS DE TIPO GEOMORFOLÓGICO (FUERTES PENDIENTES)	-----	PARAJE NATURAL DESEMBOCADURA DEL GUADALHORCE	-----
PROBLEMAS DE TIPO LITOLÓGICO (EXPANSIVIDAD LOCAL)	-----	URBANO / URBANIZABLE	-----
CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DESFAVORABLES		PENDIENTES SUPERIORES AL 30 %	-----
PROBLEMAS DE TIPO GEOMORFOLÓGICO (PENDIENTES EXCESIVAS)	-----		
PROBLEMAS DE TIPO GEOMORFOLÓGICO Y LITOLÓGICO (PROCESOS KARSTICOS)	-----		
PROBLEMAS DE TIPO GEOTÉCNICO E HIDROLÓGICO	-----		

Ilustración 81_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.

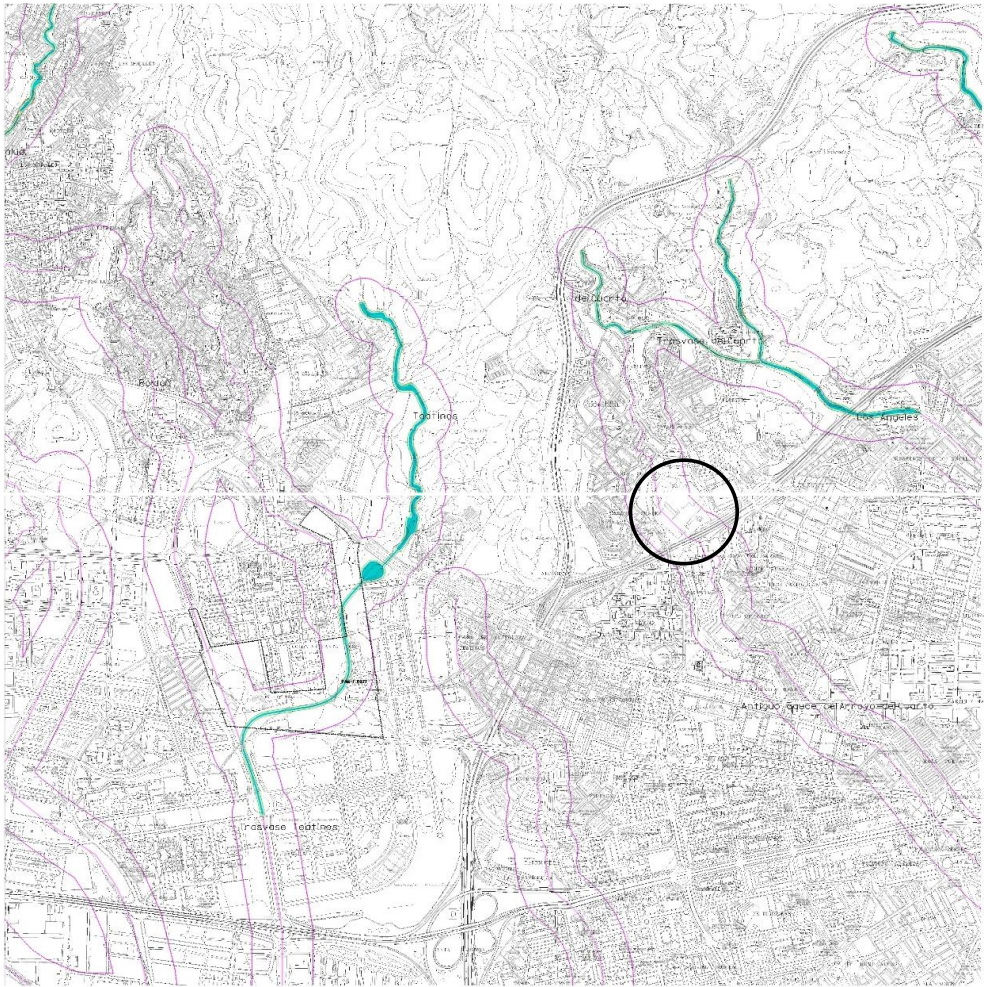


Ilustración 82_PGOU_ IDENTIFICACIÓN DE ARROYOS Y SUS CAUCES_ENTORNO DE TEJAR DE SALYT

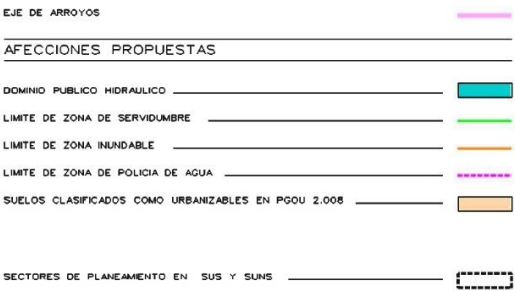


Ilustración 83_PGOU_LEYENDA DE PLANO DE IDENTIFICACIÓN DE ARROYOS Y SUS CAUCES

La ilustración 82, 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	eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:41
Observaciones		Página	63/107
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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

○ **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.

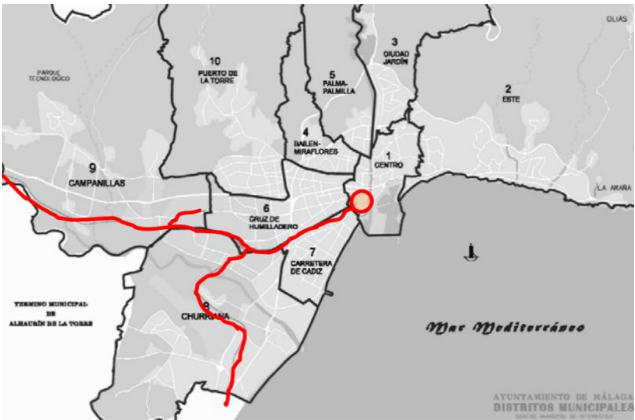


Ilustración 84_PGOU_MAPA ESTRATÉGICO DE RUIDO_INFRAESTRUCTURA FERROVIARIA_CIUAD DE MÁLAGA

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	eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:41
Observaciones		Página	64/107
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

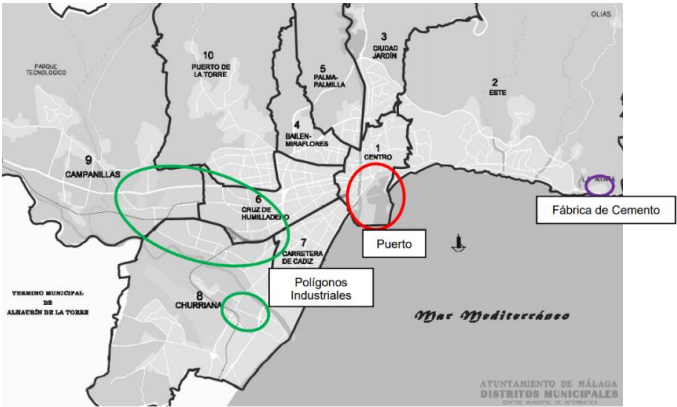


Ilustración 85_PGOU_MAPA ESTRATÉGICO DE RUIDO_POLIGONOS INDUSTRIALES_CIUAD DE MÁLAGA

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 previsibles en la ciudad sobre los ejes viarios de mayor relevancia.



Ilustración 86_PGOU_MAPA ESTRATÉGICO DE RUIDO_EJES VIARIOS MODELIZADOS Y CALCULADOS_ CIUDAD 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	eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:41
Observaciones		Página	65/107
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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

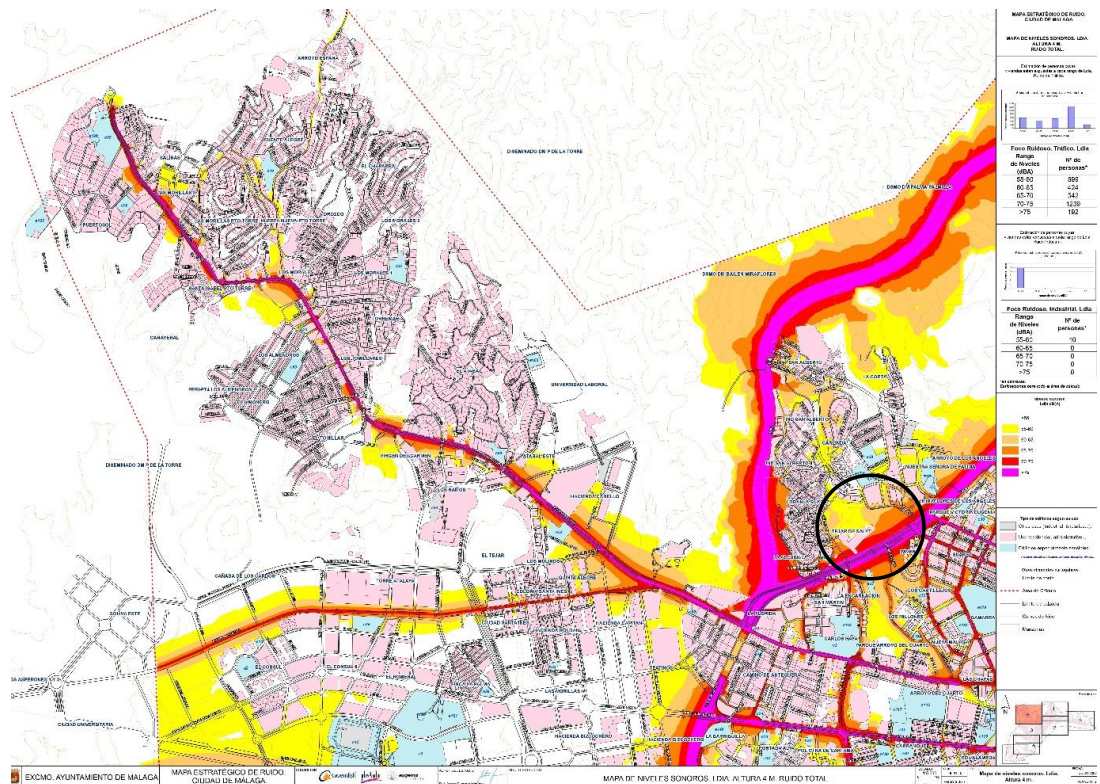


Ilustración 87_PGOU_ANEJO_MAPA ESTRATÉGICO DE RUIDO_ENTORNO DE TEJAR DE SALYT

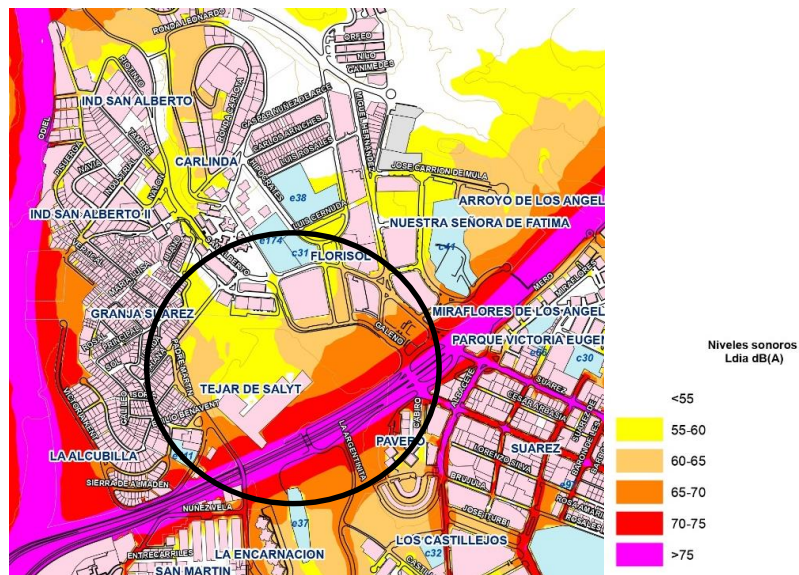


Ilustración 88 PGOU ANEJO MAPA ESTRATÉGICO DE RUIDO ENTORNO DE TEJAR DE SALYT

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

Código Seguro De Verificación	eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:41
Observaciones		Página	66/107
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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.

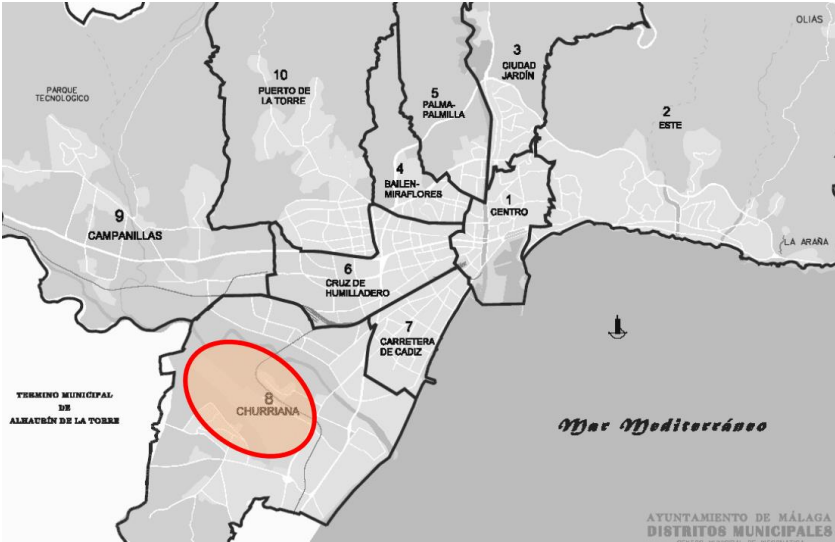


Ilustración 89_PGOU_MAPA ESTRATÉGICO DE RUIDO_AEROPUERTO_CIUAD DE MÁLAGA

Código Seguro De Verificación	eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:41
Observaciones		Página	67/107
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

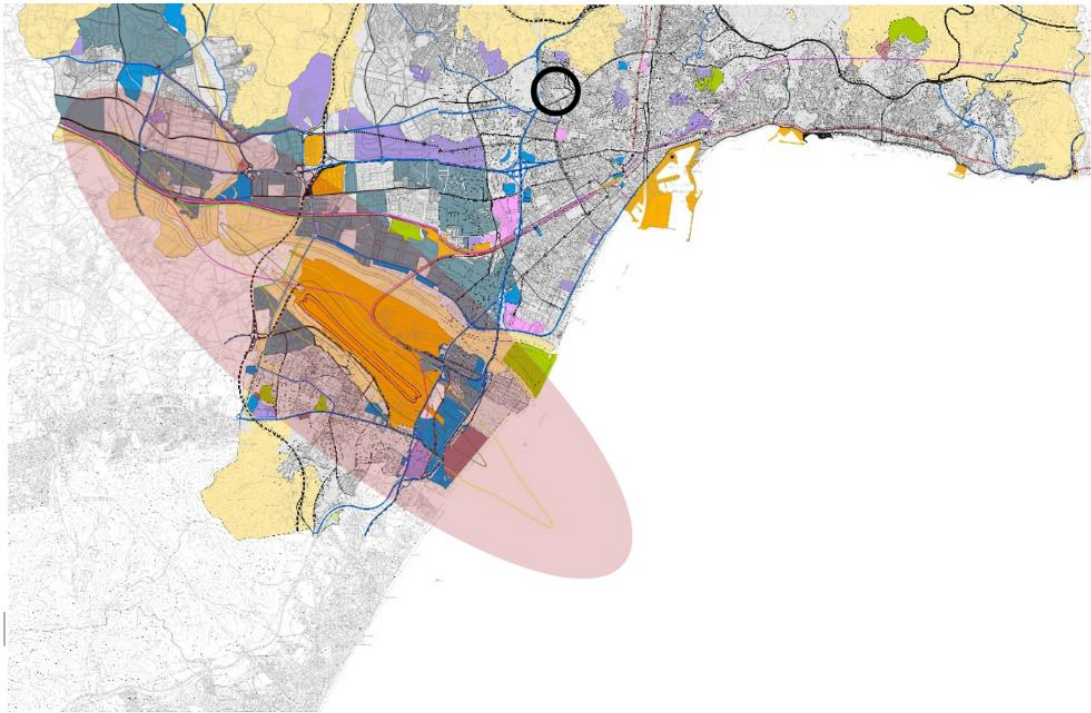


Ilustración 90_PGOU_MAPA DE CONFLICTO ESTADO ACTUAL_CIUAD DE MÁLAGA

INFRAESTRUCTURA AÉREA: INDICADOR LDÍA. ESTADO ACTUAL	
ZONIFICACIÓN ACÚSTICA DEL TERRITORIO	
	SNV
	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 recreativo 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 o sistemas generales de infraestructuras de transporte u otros equipamientos públicos que los reclamen (1).	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 91_PGOU_LEYENDA MAPA DE CONFLICTO_ZONIFICACION ACÚSTICA Y TIPO DE ÁREA ACÚSTICA

En la imagen anterior (Ilustración 90), 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 los aleja.

5. DESARROLLO PREVISIBLE

El desarrollo previsible de ordenación de la Modificación Puntual del Plan General está condicionado por la aprobación del Convenio Urbanístico previo,

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

- 1- Tramitación Convenio Urbanístico
- 2- Aprobación Convenio Urbanístico
- 3- Tramitación Modificación Puntual Plan General (+PERI) 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 Modificación PGOU (+PERI)
- 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 de la citada Modificación Puntual del PGOU.

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.

Código Seguro De Verificación	eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:41	
Observaciones		Página	69/107	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

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.

- 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 _{nd}	L _{sn}	L _{rn}
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 92_ 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

Código Seguro De Verificación	eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:41
Observaciones		Página	70/107
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Las nuevas edificaciones que se ejecuten en el Tejar de Salyt como consecuencia del desarrollo de la Modificación Puntual, 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:

"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

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	eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:41	
Observaciones		Página	71/107	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

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.

Código Seguro De Verificación	eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:41
Observaciones		Página	72/107
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



7. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO

La Modificación Puntual del Plan General 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.”

Código Seguro De Verificación	eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:41	
Observaciones		Página	73/107	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

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

Tal como se ha especificado, la principal motivación de la Modificación Puntual 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 Modificación Puntual del PGOU vigente, cambio de suelo urbano consolidado a suelo urbano no consolidado, para implantación de uso Gran Superficie Comercial Minorista

9. MEDIDAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIOAMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN

Una vez elegido el emplazamiento y planteado el modelo de desarrollo en la Modificación y su ordenación, el objetivo que prevalece en este apartado es el de elegir la opción más adecuada para compatibilizar el nuevo uso del suelo con la protección y el mantenimiento de las características y condiciones del medio ambiente en el entorno, adoptando un modelo de desarrollo sostenible en el que confluye progreso, bienestar y el respeto de los valores medioambientales.

Para ello se adoptarán las medidas necesarias para prevenir, reducir y corregir los efectos no deseados hacia los factores medioambientales, integrando al máximo la actuación con los elementos estructurantes del territorio y del paisaje, en definitiva, crear un entorno productivo y medioambiental de calidad basado en la eficiencia desde el punto de vista medioambiental, social, funcional y productivo. A esto contribuye la vocación de esta área para instalar en ella un ámbito comercial ya esbozado en el P.G.O.U. de Málaga. Es importante destacar que una transformación coherente con la idiosincrasia del lugar no debe ser considerada como un impacto.

Así pues, conocidos los efectos previsibles que las diferentes acciones del proyecto pueden generar sobre las distintas variables ambientales, se hace necesaria la definición y descripción de un conjunto de medidas preventivas y correctoras tendentes a evitar o eliminar las alteraciones posibles.

Estas medidas se basan en el análisis detenido de la generación de los impactos para incidir en las primeras fases de su generación, al objeto de que, además de reducir las consecuencias negativas, aminoren los costes de operación y sobre todo los de restauración.

Cabe destacar que del análisis de los efectos previsibles se infiere que sobre un mismo factor ambiental pueden incidir varias causas, con idénticas consecuencias, que pueden minimizarse con la aplicación de una misma medida de protección. O bien una sola causa puede incidir sobre varios factores, con consecuencias diferentes, pudiéndose corregir con una sola acción minimizadora.

La eficacia de estas medidas depende de la fase en la que aplican. Por orden de eficacia las fases son:

- ☐ Fase de proyecto
- ☐ Fase de construcción
- ☐ Fase de explotación

Este documento pertenece a la fase inicial de desarrollo del sector que se está tratando por lo que las soluciones y medidas que se proponen pueden variar durante el desarrollo de toda la actuación urbanística (PRI, Proyecto de Urbanización, etc...), ya sea completando o ampliando alguna de las

Código Seguro De Verificación	eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:41
Observaciones		Página	75/107
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



medidas o modificando alguna de las mismas pero siempre atendiendo a los criterios generales que aquí se exponen.

La eficacia de las medidas, servirán para prevenir los efectos, corregirlo cuando se está produciendo o inmediatamente después, o una vez finalizada la obra. De forma general, la reducción del impacto en una localización ya determinada, como es el caso de estudio, se consigue limitando la intensidad de la acción – tratamiento paisajístico del entorno afectado, planificación de zonas de extracción y acopio de materiales, etc.

El cambio de la magnitud de un efecto, puede consistir en favorecer los procesos de regeneración natural, para disminuir la duración, o en restaurar el entorno afectado. La compensación ha de contemplarse cuando el efecto que se produce es irrecuperable, como por ejemplo, si se han inutilizado caminos, carreteras, núcleos arbolados, etc..., pudiéndose analizar un nuevo trazado, el recrecimiento del trazado antiguo, o la restitución de los canales con la construcción de otros nuevos.

Se han tenido en cuenta varios tipos de medidas, en relación con la etapa en las hay que aplicarlas o desarrollarlas, así como las medidas a realizar para cada uno de los factores del medio estudiados en los apartados anteriores. La aplicación de las medidas tendrán más, o menos incidencia dependiendo en la etapa en las cuales se apliquen, si son previas a obra, durante las obras o después de las obras durante el funcionamiento.

Se relacionan a continuación las medidas minimizadoras de impacto ambiental que ha sido preciso incluir en el diseño. Las medidas se clasifican en protectoras, correctoras propiamente dichas o curativas y compensatorias.

Las primeras evitan el impacto modificando alguno de los factores definitorios del proyecto, tales como: localización, tecnología, tamaño, calendario de construcción o de operación, diseño, materiales o materias primas a utilizar, mano de obra, etc.

Las medidas correctoras propiamente dichas se orientan a la eliminación, reducción o modificación de la alteración producida sobre el factor ambiental, y operan sobre las causas o acciones del proyecto, sobre las condiciones de funcionamiento, sobre los factores del medio en cuanto vector o agente transmisor, o en cuanto receptor, favoreciendo procesos naturales de regeneración o curando directamente los efectos producidos sobre ellos.

Las medidas compensatorias se refieren a los impactos inevitables los cuales no admiten una corrección, pero sí una compensación mediante otros efectos de signo positivo. Estos pueden ser de la misma naturaleza que el impacto que se compensa, por ejemplo, plantar en otro lugar las especies vegetales destruidas, o completamente distintos.

Código Seguro De Verificación	eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:41
Observaciones		Página	76/107
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



9.1. MEDIDAS PROTECTORAS/PREVENTIVAS EN FASE DE PLANEAMIENTO

Las medidas son relativas a diseño, ubicación y trazado del planeamiento son los siguientes:

- La pendiente y alineación del trazado deberá ajustarse hidráulicamente, minimizando el volumen de movimiento de tierras, taludes y terraplenes.
- Identificar a todos los actores o propietarios que se vean involucrados en el sector evitando que se produzcan afecciones a terceros que dieran lugar a indemnizaciones o a obras imprevistas.
- Se aprovecharán carreteras y caminos actuales y por tanto, se deberá evitar abrir nuevos recorridos.
- Se identificarán áreas específicas con los elementos a proteger, tanto naturales (árboles, matorrales autóctonos, etc...) como patrimoniales.
- Se identificarán cualquier tipo de infraestructura pública existente en el sector que pueda resultar afectada.
- Se identificarán los recorridos, zonas de almacenaje y trabajo durante la fase de construcción para optimizar transportes y gestión de residuos para minimizar el impacto ambiental de la misma.
- Los documentos de Plan de Reforma Interior de desarrollo y Proyecto de Urbanización previo a las obras contendrán los documentos necesarios para cumplir con la normativa vigente y deberán recoger:
 - Plan de Gestión de Residuos según la normativa vigente
 - Estudio de revegetación, restauración y acondicionamiento paisajístico de manera que el nuevo sector residencial se integre paisajísticamente (formas, colores, etc.).
 - Diseñar las instalaciones de alumbrado conforme las condiciones establecidas en el 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 EA-01 a EA-07.

Código Seguro De Verificación	eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:41
Observaciones		Página	77/107
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

9.2. MEDIDAS PREVENTIVAS: REDUCCIÓN DEL 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.

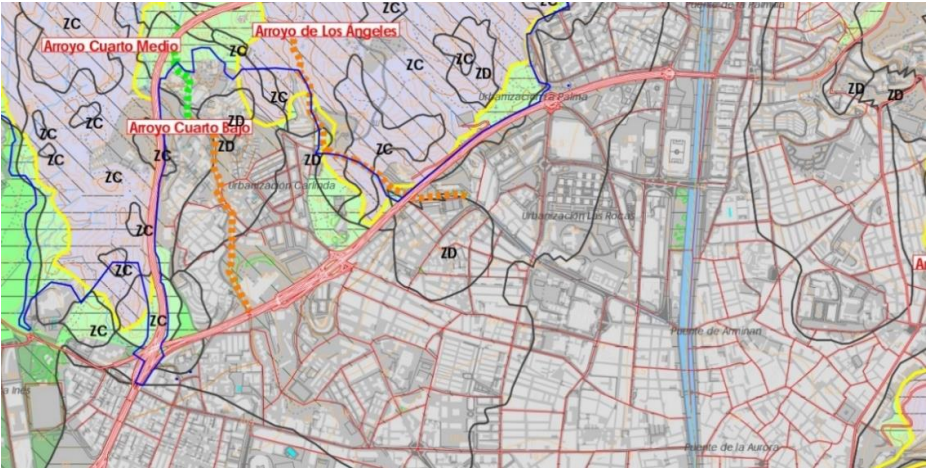


Ilustración 93_PGOU_IINUNDABILIDAD_ENTORNO DE TEJAR DE SALYT

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

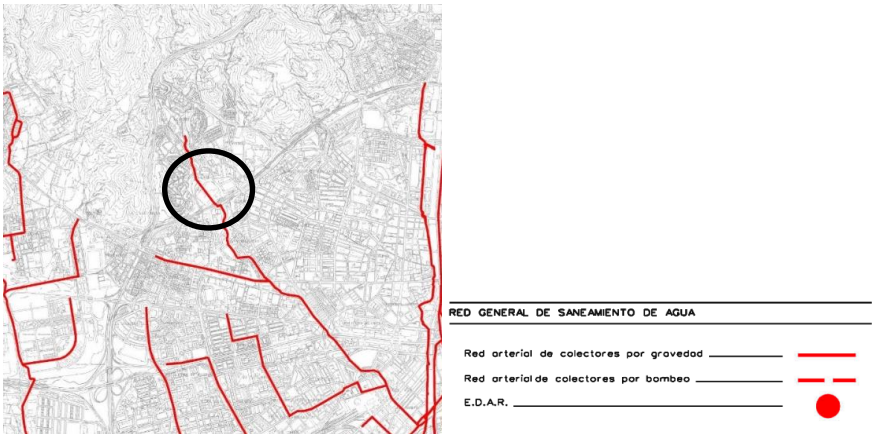


Ilustración 94_RED DE EVACUACIÓN DE AGUAS_ENTORNO TEJAR DE SALYT

Código Seguro De Verificación	eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:41
Observaciones		Página	78/107
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



9.3. MEDIDAS PROTECTORAS: REDUCCIÓN DE EMISIONES A LA ATMÓSFERA

Durante la ejecución de las obras el control de emisiones de partículas será un factor importante y deberá protocolizarse en las actividades auxiliares, principalmente en relación con el transporte y las producciones industriales.

Relativo al transporte se establecerá un adecuado riego y limpieza de viales, entoldamiento de vehículos, humectación de cargas o accesos, limpieza de barro de las ruedas de los camiones para evitar accidentes por deslizamiento en las calzadas, etc., acciones que deben ser de aplicación básica en sus protocolos, especialmente en la fase de obras.

En las instalaciones industriales durante la fase de construcción que lo requieran (plantas de hormigones, talleres de ferralla, almacenes de productos bituminosos, etc...) se dispondrá la instalación de filtros de aire, ciclones, filtros de manga o cualquier otra tecnología disponible que justifique la adecuada calidad del aire, de forma que se eviten emisiones procedentes de las instalaciones.

Se dará prioridad en la selección de maquinaria y vehículos a aquellas marcas comerciales, modelos y unidades que ofrezcan a priori unas mejores prestaciones desde el punto de vista ambiental, en cuanto a la baja emisión de gases y generación de ruidos. Además, toda la maquinaria y vehículos a utilizar deberán estar en perfecto estado de mantenimiento además de contar con sus homologaciones, certificados e inspecciones administrativas según normativa vigente.

El almacenaje de maquinaria que no esté en funcionamiento y realizando labores de obra se ubicarán en recinto cerrado hasta su uso, y solo será manejada por personal cualificado para ello. Cualquier elemento mecánico, maquinaria o vehículo permanecerá apagado mientras no esté en uso.

Entre los usuarios de la urbanización cuando esté en funcionamiento se fomentará el uso del transporte público, facilitando la prestación del servicio por parte de empresas y ayuntamiento, y también el uso de vehículos eléctricos y compartidos.

9.4. MEDIDAS PROTECTORAS: REDUCCIÓN CONTAMINACIÓN DEL SUELO

La contaminación durante la fase de construcción puede venir motivada por aceites y combustibles procedentes de la maquinaria, así como de residuos de materiales de construcción o la limpieza con productos químicos de los mismos.

Para ello la primera medida a realizar nada más comenzar las obras es jalonar debidamente las áreas donde se va a trabajar para así poder no

Código Seguro De Verificación	eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:41
Observaciones		Página	79/107
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



ocupar más suelo del necesario para la implantación y construcción. Para ello se señalizarán mediante bandas o balizas los pasillos y accesos, de forma que todo el tráfico y maniobras se realicen dentro de la zona acotada por las mismas.

- Se procederá a la delimitación de las zonas de ocupación temporal y permanente, de forma que el movimiento de maquinaria quede ceñido a la superficie señalizada.
- Estará claramente delimitada la zona de obras (actuaciones, camino de obra, parque de maquinaria, zonas de acopios) y los operarios tendrán la prohibición de circular con maquinaria de cualquier tipo, situar acopios, equipos y otros elementos ligados a las obras, fuera de los límites establecidos.
- El parque de maquinaria se ubicará en recinto acotado.
- Evitar pisoteos innecesarios en la parcela de construcción y sobre todo en los terrenos adyacentes para no alterar el suelo que no será ocupado.
- Las tareas de mantenimiento de equipos y maquinaria móvil se harán fuera de la zona de obra en talleres autorizados.
- Se llevará a cabo la correcta gestión de los aceites procedentes de los equipos y maquinaria a lo largo de la fase de obras. Se recogerán en contenedores adecuados para su recogida por parte de gestor autorizado.
- Los materiales necesarios para el relleno deberán ser de canteras autorizadas.
- Se llevará a cabo un control topográfico de los límites de excavación y de depósito, para ajustarse a lo señalado en el proyecto.
- Se dispondrán unas zonas de lavado de los elementos de hormigonado, empleando balsas impermeabilizadas convenientemente valladas y señalizadas para recoger las aguas de limpieza.
- Se implantarán Puntos Limpios en obra destinados al almacenamiento de residuos peligrosos (envases plásticos y metálicos contaminados, materiales impregnados, aerosoles) y no peligrosos.
- Los suelos contaminados por vertidos/derrames accidentales o incontrolados de combustibles y/o lubricantes serán retirados inmediatamente y almacenados en un contenedor específico, dentro del punto limpio de obra, para su recogida por una empresa gestora de residuos debidamente autorizada.

Para evitar el deterioro de la tierra vegetal en las zonas que se vayan a equipar como espacios libres de flora autóctona se tomarán las siguientes medidas básicas de precaución:

- Se evitará el trasiego reiterado de maquinaria sobre los terrenos en que se proyectan los espacios libres, con objeto de minimizar su deterioro por compactación.

Código Seguro De Verificación	eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:41
Observaciones		Página	80/107
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- Se conservará la tierra vegetal extraída (30 cm de espesor) durante la operación de desbroce para ser utilizada en tareas de reconstrucción en otros puntos. En los espacios reconstruidos o definitivos se prohibirá el acceso de maquinaria para evitar erosión y compactación de los mismos.
- Para garantizar que la tierra vegetal retirada cuente con la mayor cantidad posible de propágulos vegetales en el momento de su extracción que faciliten el proceso de colonización vegetal en áreas denudadas, las labores de separación de los horizontes superficiales de los suelos susceptibles de ser utilizados serán posteriores al desbroce. En este sentido, la época idónea para realizar esta labor es el final del verano, cuando la mayor parte de las especies han granado y, por tanto, es mayor el número de semillas en el terreno.
- Las zonas de ubicación del parque de maquinaria, hormigoneras y las zonas de acopio se establecerán en zonas preferentemente planas y que minimicen al máximo su posible impacto en el sector. Serán adyacentes a las vías de comunicación y situadas en futuras parcelas lucrativas donde se vaya a promover edificación.

9.5. MEDIDAS PROTECTORAS: REDUCCIÓN DE CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

Respecto a la contaminación acústica, se establecen dos tipos de medidas preventivas, por un lado las correspondientes a la fase de ejecución³, y por otro lado, a la fase de funcionamiento⁴ de las edificaciones y usos propuestos en la parcela.

Durante la fase de obras serán de aplicación las siguientes medidas:

- La maquinaria de obra estará homologada según R.D. 212/2002 de 22 de febrero, que regula los niveles de emisión de ruidos de maquinaria de obra, modificada por el Real Decreto 524/2006. Se aplicarán las medidas pertinentes de mantenimiento de la maquinaria, haciendo especial incidencia además del empleo de silenciadores homologados, al paso de la Inspección técnica de Vehículos en los plazos reglamentarios.
- Al igual que en el caso de las emisiones de gases contaminantes, se aplicarán para todas las unidades de maquinaria y vehículos las siguientes medidas:
 - Se dará prioridad en la selección a aquellas unidades que presentes unas mejores prestaciones desde el punto de vista ambiental (nivel de ruidos y emisión de gases contaminantes).
 - Se revisarán antes de la recepción en obra para comprobar el adecuado funcionamiento de los motores.

³ Fase de ejecución: fase en la que se desarrolla toda la fase constructiva de la actuación del Tejar de Salyt.

⁴ Fase de funcionamiento: fase en la que se contempla el funcionamiento de las edificaciones e instalaciones una vez construidas.

Código Seguro De Verificación	eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:41
Observaciones		Página	81/107
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- Se realizarán las correspondientes ITV de vehículos, y dentro de los plazos previstos por la normativa vigente.
- Se revisará periódicamente, atendiendo al correcto reglaje de los motores, silenciadores, etc.
- Se prohibirá su manipulación, reparación, reglaje y mantenimiento por parte de personal no cualificado y específicamente designado para esta tarea.
- Antes del comienzo de las obras se identificarán los elementos del medio más sensibles al ruido, que serán ubicados en un plano topográfico a la escala adecuada para su correcta localización en el ámbito de actuación.
- Los niveles de ruido que se pueden producir en la fase de construcción, para garantizar un nivel adecuado en el área, entre las 23 h y las 7 h y entre las 7 h y las 23 h, no deben sobrepasar los 55 dB(A) y 65dB(A), respectivamente. Durante la ejecución de la obra se realizarán mediciones periódicas de seguimiento.
- Durante las obras se efectuarán mediciones durante el periodo de movimiento de tierras en aquellos lugares que se consideren sensibles. En el caso de que el análisis de los resultados revele niveles sonoros por encima de los valores admisibles se aplicarán las medidas de ajuste necesarias a fin de reducirlos.
- Si las circunstancias así lo aconsejasen, podrá dictaminar la suspensión de la actuación generadora del ruido hasta realizar los ajustes necesarios: cambio de la metodología de trabajo, sustitución de la maquinaria, etc. Una vez realizados dichos ajustes se efectuará una nueva toma de datos para comprobar que los niveles de ruido se sitúan por debajo de los umbrales de actuación.
- Se evitará, la realización simultánea de dos o más actuaciones especialmente ruidosas. Asimismo, su ejecución se restringirá al periodo diurno.
- Se seleccionará para cada actuación la maquinaria con la potencia adecuada, evitando unidades de mayor potencia o capacidad de trabajo de la necesaria y que incrementen los niveles de ruidos sin contrapartida en el rendimiento general de la obra.
- Se tratará de sensibilizar a trabajadores y operarios para que ejerzan el máximo control posible sobre la emisión de ruidos a la hora de manejar maquinaria y equipos. Para ello deberán adecuar la potencia exigida a los motores al trabajo que en cada momento estén realizando.
- Se sustituirán los contenedores metálicos para el transporte de materiales o escombros, por otros plásticos o fabricados con materiales textiles.
- En la proximidad del núcleo urbano se limitarán el horario de circulación de la maquinaria, la velocidad y la frecuencia del tráfico de obra.

Código Seguro De Verificación	eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:41
Observaciones		Página	82/107
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- La localización de los puntos dedicados a la ubicación de las instalaciones auxiliares de obra, se llevará a cabo en puntos lo más alejados posibles de los núcleos habitados.
- Se garantizará que los elementos constructivos cumplan con los aislamientos mínimos de 30 dB para elementos verticales y 45 dB para elementos horizontales, según establece la Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
- Se ejecutará Informe de Prevención Acústica, cuyo alcance se define en la I.T.4 del Decreto 6/2012, de 17 de enero, de los ensayos programados en el Estudio Acústico o sus modificaciones, así como de los ensayos necesarios para la comprobación del cumplimiento de los condicionantes impuestos en materia acústica incluidos en la resolución del procedimiento correspondiente a los instrumentos de prevención y control ambiental previstos en el Art. 16 de la Ley 7/2007, de 9 de julio. El informe contempla los ensayos de comprobación acústica tras la terminación de las obras.
- Las labores de mantenimiento o reparación de las instalaciones, así como cualquier otro tipo de actividad, que puedan generar elevados niveles de ruido, se realizarán en horario diurno (entre 7:00 y las 23:00 horas).
- En el plan de mantenimiento de las instalaciones se controlará el ruido generado por la maquinaria, para que éste no aumente con el paso del tiempo.

o **Efecto del estudio de Movilidad**

Como documento anexo que complementa la documentación de la Modificación Puntual 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.

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.

Código Seguro De Verificación	eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:41	
Observaciones		Página	83/107	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

9.6. MEDIDAS PROTECTORAS: REDUCCIÓN 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).

Como medidas protectoras tanto en la fase de obra como en la fase de utilización se aplicará:

- Impedir que la luz se emita por encima de la horizontal y dirigirla sólo allí donde es necesaria. Emplear de forma generalizada luminarias apantalladas cuyo flujo luminoso se dirija únicamente hacia abajo.
- Usar lámparas de espectro poco contaminante y gran eficiencia energética, preferentemente de tipo LED de potencia adecuada al uso.
- Iluminar exclusivamente aquellas áreas que lo necesiten, de arriba hacia abajo y sin dejar que la luz escape fuera de estas zonas.
- Reducir el consumo en horas de menor actividad, mediante el empleo de reductores de flujo en la red pública, el apagado selectivo de luminarias, o bien, apagar totalmente las luminarias que no sean necesarias.
- Se deberán cumplir las prescripciones del Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior (R.D. 1890/2008).

9.7. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN

La reducción de los efectos sobre la vegetación está, en primer lugar, ligada a minimizar su destrucción o por lo menos a evitar las comunidades vegetales más interesantes.

En el diseño de espacios verdes en el planeamiento de desarrollo, se apostará por la jardinería sostenible: minimización del consumo de energía, óptimo consumo de agua, reducción generación de residuos, limitación emisión de contaminantes, incluyendo ruidos. Fomentar biodiversidad. Selección de especies vegetales poco alergénicas, con portes adecuados y resistentes.

Las medidas protectoras de la vegetación están fuertemente ligadas a las de protección de la atmósfera, protección de la geología y protección de suelos, siendo de aplicación las siguientes medidas protectoras ya explicadas en los anteriores apartados:

- Control de las emisiones gaseosas producidas por la maquinaria

Código Seguro De Verificación	eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:41
Observaciones		Página	84/107
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- Cobertura de los camiones que transporten material térreo
- Riego con agua para estabilización
- Ubicación de zonas de vertido y cúmulo de los materiales, préstamos y extracción de los materiales de obra
- Planificación y balizamiento de las superficies de actuación
- Gestión de los residuos asimilables a urbanos generados
- Gestión de aceites, lubricantes usados y otros residuos peligrosos generados por maquinaria y actividades de obra
- Control de las aguas sanitarias

Durante la fase de obras y para minimizar la afección a la vegetación existente se llevarán a cabo las siguientes medidas preventivas y correctoras:

- Se delimitará el área de obras procurando que esta sea la menor posible, pero sin dificultar la posibilidad de maniobra de maquinaria y vehículos. Se procederá al recorrido de la zona de actuación procediendo a la delimitación y jalonamiento de la zona de obras mediante un marcaje perimetral que se mantendrá en un óptimo estado durante todo el desarrollo de la obra. Los viales de obra serán los estrictamente necesarios, aprovechando las caminos y pistas existentes. La maquinaria no transitará fuera de las áreas destinadas para ello.
- Las zonas especialmente frágiles a proteger se jalonarán mediante balizamiento de malla naranja. Este balizamiento consistirá en la colocación de un cerramiento con malla de polipropileno naranja unidad mediante redondos de acero.
- Antes de la corta del arbolado se procederá a su marcaje, de tal manera que se cortará el número justo de ejemplares. Depende del emplazamiento del árbol y de su especie: Si es preciso eliminar algún pie arbóreo se solicitarán los permisos pertinentes al órgano competente de la Junta de Andalucía y, una vez obtenido un informe favorable, se procederá a la tala del arbolado en presencia de un responsable de la obra y a la retirada inmediata de los restos de vegetación.
- En caso de ejemplares de cierta magnitud, pero aún no muy desarrollados, ya que el trasplante en esos casos es inviable, se puede trasplantar el pie fuera del área de trazado y evitar de esa manera su afección. En el caso del presente estudio los ejemplares silvestres afectados son muy escasos y de pequeño tamaño, ya que la mayoría se trata de arbolado plantado en borde de carretera de origen antrópico y frecuentemente especies frutales, entre los que no se va a producir el trasplante.
- Para la prevención de daños mecánicos a ramas y copas por esta causa se prevé la ejecución, antes del inicio de las obras y de forma puntual, de podas debidamente justificadas de las ramas que presenten un mayor riesgo de afección por la maquinaria de obra. En todo caso,

Código Seguro De Verificación	eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:41
Observaciones		Página	85/107
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



las podas sólo se efectuarán para evitar daños mayores al arbolado. En ningún caso podrán realizarse podas que impliquen el terciado o desmochado completo de la estructura del árbol. Las podas serán realizadas únicamente por personal especializado en la materia.

- Como medida complementaria a los trabajos de poda, las ramas bajas o que cuelguen y sean susceptibles de resultar dañadas durante las obras, deberán atarse con el fin de dirigir las hacia arriba. Se utilizarán para ello tensores mediante los cuales se atará la rama a proteger al tronco del árbol, debiendo protegerse previamente las ataduras para evitar daños a tronco y rama.

- En los casos en que la excavación afecte a raíces de diámetro superior a 5cm de árboles situados en el límite de la zona excavada, éstas deberán cortarse con hacha, dejando cortes limpios y lisos, que se pintarán posteriormente con cicatrizante para heridas de poda. Las tareas de poda se harán coincidir con el período de reposo vegetal (diciembre, enero, febrero).

- A lo largo de las obras y una vez concluidas éstas, se procederá a la inspección visual del arbolado de las zonas arboladas adyacentes a las obras, con el fin de evaluar los posibles daños producidos por las obras, procediéndose en su caso, al tratamiento de heridas y eliminación de partes muertas o desgajadas mediante poda llevada a cabo por personal especializado.

- Durante las fases de obra que pudiesen tener lugar se intentará dañar lo menos posible a la vegetación, se procurará respetar todos aquellos ejemplares que no estén situados en el área directamente a ocupar o afectada por la obra. Para ello se delimitará el área de obras procurando que esta sea la menor posible, pero sin dificultar la posibilidad de maniobra de maquinaria y vehículos.

- Las labores necesarias de actuación sobre matorral y/o arbolado se limitarán a desbroces manuales, que afectan únicamente a la parte aérea del matorral mediante su corta a ras de suelo para permitir su regeneración posterior, y a la poda de arbolado. Previamente, se realizará un replanteo bajo la supervisión del agente medioambiental de zona y se procederá a solicitar la preceptiva autorización de actuaciones sobre vegetación natural.

- En el caso de que puedan ser afectados por la actuación ejemplares aislados o en grupos que se encuentren dentro del área delimitada para las obras, aunque no estén sobre el área a ocupar por la vía y no dificulten las maniobras de la maquinaria de obra, se realizará un cercado para protegerlos, mediante tablas de madera sujetas por alambre alrededor del tronco o protegiendo el follaje, para evitar golpes que pudieran dañarlos irreversiblemente.

Estará estrictamente prohibido:

- Colocar clavos, clavijas, etc., en los árboles.

Código Seguro De Verificación	eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:41	
Observaciones		Página	86/107	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

- Colocar cunetas, sirgas, cables o cadenas en los árboles sin protección adecuada.
- Manipular combustibles, carburantes, aceites y productos químicos en las zonas de raíces.
- Apilar materiales contra los troncos.
- Circular con maquinaria fuera de los lugares previstos.

Durante la fase de funcionamiento

- Se minimizará las emisiones de polvo que pueda afectar las especies de la zona, como se ha comentado en las medidas protectoras de la calidad del aire, para evitar afecciones de este tipo sobre la vegetación existente.
- Tras las labores de desbroce del material vegetal, éste podrá ser incorporado de nuevo al suelo por medio de trituradora, evitando en su caso la deposición de grandes trozas de material vegetal que son potencialmente focos de enfermedades y plagas, así como riesgo de incendio forestal. Los troncos y leña generados deberán retirarse en un plazo máximo de veinte (20) días desde la finalización de los trabajos.
- Todo aquel material vegetal que pueda ser susceptible de ser aprovechado se acopiará de forma adecuada para su entrega a un gestor o, en caso de no ser posible, serán retirados a un vertedero autorizado.
- En el caso de producirse descuajes o daños sobre ramaje de vegetación a preservar, deberá realizarse la poda correcta de las ramas dañadas y aplicar después pastas cicatrizantes en caso de ser de consideración, evitando así la entrada de elementos patógenos y humedad.
- El acondicionamiento de accesos y pasos para las obras se realizará adaptándose al trazado de los caminos existentes, con el fin de minimizar afecciones a suelo y flora. Se evitará todo tipo de movimientos de tierras innecesarios y los vehículos y maquinaria seguirán siempre el mismo trazado y por los caminos previamente acondicionados y delimitados, evitando el tránsito a través del campo.

El riesgo de incendios es un factor que siempre está presente, pudiendo originar afecciones muy fuertes sobre el medio. Por ello, es necesario adoptar las medidas protectoras oportunas para evitar su generación. Este riesgo viene determinado fundamentalmente por dos aspectos: La estructura y composición de la vegetación, que define la cantidad de combustible, la inflamabilidad, y el poder calorífico del mismo; y los factores de riesgo de inicio de un incendio existentes. A consecuencia de la obra, aumentará el segundo aspecto. Así pues, se establecen las siguientes medidas:

- Prohibición de encender fuegos u hogueras de cualquier tipo en la zona; informando a todos los trabajadores de este riesgo, evitando que se arrojen cigarrillos encendidos, e impidiendo la circulación de

Código Seguro De Verificación	eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:41
Observaciones		Página	87/107
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



maquinaria sobre herbazales secos, sobre todo dado que es un clima mediterráneo en la época estival.

- Se dispondrán en la obra medios básicos de extinción por si, pese a las precauciones adoptadas, se generase un conato de incendio. Estos medios serán extintores, batefuegos, azadas, trajes ignífugos y un camión cisterna con disponibilidad para ser enviado a la zona de incendio en caso de necesidad.
- Tras los tratamientos selvícolas, en la zona de actuación, producidos por la protección a la vegetación se acumularán una serie de restos y residuos, que según el tipo (cantidad y grosor) pueden suponer un riesgo de incendio.
- Asimismo, durante los meses del año con mayor riesgo, se deberá estar en contacto permanente con la Junta de Andalucía, informando de la existencia de los eventuales focos de incendio que pudieran generarse a consecuencia de las obras. De este modo será posible la intervención de los medios de extinción de dicho Organismo si fuese el caso.
- Los líquidos o materiales inflamables no deberán almacenarse en zonas donde pueda haber riesgo de incendio; la gasolina y los gases licuados del petróleo deben almacenarse siempre en lugares específicos.
- El equipo contra incendios en las áreas de trabajo deberá estar estratégicamente localizado.
- Se establecerán planes de evacuación y programas de entrenamiento para preparar a los trabajadores contra el fuego.
- El transporte de cualquier material inflamable se prohibirá en todas las operaciones donde exista riesgo de fuego o explosión; etc.

9.8. MOVILIDAD URBANA

En apartados anteriores, se ha mencionado el Estudio de Movilidad que se adjunta a la documentación de la Modificación Puntual del Plan General, 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

Código Seguro De Verificación	eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:41	
Observaciones		Página	88/107	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

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.

9.9. 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.

Se tomarán las siguientes medidas protectoras:

- Antes de iniciar las obras se elaborará un Plan de Residuos que desarrolle el anexo "Estudio de Gestión de Residuos", redactado en aplicación del Real Decreto 105/2008 de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
- Siguiendo las directrices de la política ambiental de la Junta de Andalucía, y en aplicación de la legislación vigente europea y estatal en materia de residuos, y en concreto para los residuos de construcción y demolición, se fijará como objetivo prioritario del proyecto la minimización de la generación de residuos durante la ejecución de las obras, aplicando todas las medidas que se estimen oportunas y buscando siempre aquellas opciones en los procedimientos y en la selección de materiales que faciliten su consecución.

Código Seguro De Verificación	eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:41	
Observaciones		Página	89/107	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

- Durante la ejecución de la obra se procederá a la reutilización de todos aquellos materiales y elementos que así lo permitan, buscando con este proceder, por un lado, una menor generación de elementos que deban ser eliminados y, por otro, no tener que hacer el aprovisionamiento en puntos de abastecimiento exteriores a la zona de actuación, con el consiguiente coste de tiempo, materias primas y combustible.
- El material extraído estará formado por tierra limpia, que podrá ser reutilizado en parte para rellenos dentro de las propias obras.
- Se instalarán puntos limpios para residuos peligrosos y no peligrosos.
- Los RCDs deberán separarse en fracciones cuando de forma individualizada para cada una de ellas, la cantidad prevista de generación total supere las cantidades indicadas en la legislación.
- Los residuos sólidos asimilables a urbanos se almacenarán en contenedores adecuados y serán retirados por el servicio municipal.
- El contratista se dará de alta como pequeño productor de residuos peligrosos y firmará un contrato con un gestor autorizado de residuos peligrosos y no peligrosos.
- Respecto a los residuos tóxicos, es importante resaltar que según la Ley 22/2011 de Residuos y Suelos Contaminados, se obliga a los productores de residuos tóxicos a separar y no mezclar estos, así como a envasarlos y etiquetarlos de forma reglamentaria.
- Se gestionarán todos los residuos producidos a través de gestores autorizados en la Junta de Andalucía.

9.10. 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 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.

9.11. 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.

- 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

Código Seguro De Verificación	eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:41	
Observaciones		Página	90/107	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

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.

- 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	eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:41	
Observaciones		Página	91/107	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

10. LA INCIDENCIA EN MATERIA DE CAMBIO CLIMÁTICO, SEGÚN LO DISPUESTO EN LA LEY DE MEDIADS FRENTE AL CAMBIO CLIMÁTICO Y PARA LA TRANSICIÓN HACIA UN NUEVO MODELO ENERGÉTICO EN ANDALUCÍA

En materia de cambio climático, cabe considerar la Ley 8/2018, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía, la cual establece lo siguiente en su artículo 19.2:

“2. Los planes y programas con incidencia en materia de cambio climático y transición energética, sin perjuicio de los contenidos establecidos por la correspondiente legislación o por el acuerdo que disponga su formulación, incluirán:

A.- Análisis de la vulnerabilidad al cambio climático de la materia objeto de planificación y su ámbito territorial, desde la perspectiva ambiental, económica y social de los impactos previsibles.

B.- Las disposiciones necesarias para fomentar la baja emisión de gases de efecto invernadero y prevenir los efectos del cambio climático a medio y largo plazo.

C.- La justificación de la coherencia de sus contenidos con el Plan Andaluz de Acción por el Clima. En el caso de que se diagnosticaran casos de incoherencia o desviación entre los instrumentos de planificación y los resultados obtenidos, se procederá a su ajuste de manera que los primeros sean coherentes con la finalidad perseguida.

D.- Los indicadores que permitan evaluar las medidas adoptadas, teniendo en cuenta la información estadística y cartográfica generada por el Sistema Estadístico y Cartográfico de Andalucía.

E.- El análisis potencial del impacto directo e indirecto sobre el consumo energético y los gases de efecto invernadero.

10.1. ANALISIS DE LA VULNERABILIDAD AL CAMBIO CLIMÁTICO

En los puntos anteriores se han analizado los efectos ambientales previsibles desde la perspectiva ambiental, económica y social, centrándonos en la vulnerabilidad al cambio climático que estas afecciones podrían suponer. Podemos afirmar que a priori la Modificación propuesta, aunque supone una afección reseñable al estado actual, dado que tanto el ámbito (de medianas dimensiones y colindante con suelo urbano ordenado), no supondrá cambios fundamentales en el escenario actual de cambio climático.

Sin embargo, es obvio que la ordenación del territorio condiciona tanto el sistema de movilidad y transporte (una de las principales fuentes de emisión de gases de efecto invernadero), como la edificabilidad, que también contribuye a la emisión de estos gases a través del consumo doméstico energético. En este sentido, debieran valorarse las posibles emisiones procedentes de las edificaciones a tenor de sus necesidades energéticas, el

Código Seguro De Verificación	eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:41	
Observaciones		Página	92/107	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

grado de aislamiento, las fuentes energéticas, etc. Asimismo, no puede obviarse la influencia que sobre la emisión de gases de efecto invernadero tendrán los transportes que se realicen hasta la superficie en estudio y desde ella, que variará según las distancias, las frecuencias y los medios empleados.

En este sentido, debemos señalar que la implantación del nuevo sector urbano no tendrá una incidencia negativa en la generación de tráfico que la capacidad de las vías que la circundan y conectan con el resto del propio municipio y sus aledaños no puedan soportar. Puesto que precisamente el objetivo primordial de la presente modificación se circunscribe a recorridos viales existentes de cierta entidad, por lo que la nueva demanda comercial y de equipamiento no aumentará la carga que se preveía para estas vías, además que la propuesta ordenada que se realice en el desarrollo del PRI que sigue a esta Modificación se enfocará en minimizar tal impacto mediante modelos alternativos de movilidad sostenible y el mestizaje de usos para reducir lo máximo el desplazamientos desde la vivienda hasta el centro de trabajo, así como la promoción de viviendas optimizadas para la realización del teletrabajo.

La valoración de los impactos potenciales sobre el cambio climático en alineación con la normativa de evaluación ambiental, recoge implícitamente un enfoque claro de la valoración del impacto en términos de mitigación, entendiendo como tal, a escala del planeamiento, la contribución a la reducción de las fuentes de emisiones o absorción de estas en sumideros, entendiéndola como los ajustes en los sistemas humanos para hacer frente al cambio climático.

En este caso se trata de un aspecto directamente relacionado con la vulnerabilidad y resiliencia del sistema urbano propuesto.

Por vulnerabilidad se entiende el grado de susceptibilidad o de incapacidad de un sistema para afrontar los efectos adversos del cambio climático y, en particular, la variabilidad del clima y los fenómenos extremos. La vulnerabilidad dependerá del carácter, magnitud y rapidez del cambio a que esté expuesto un sistema, así como de las características intrínsecas del sistema expuesto.

Por resiliencia, se entiende la capacidad que permite a los sistemas absorber las perturbaciones frente a los eventos extremos y estresantes, reajustándose para mantener sus funciones y características principales.

En este sentido, partimos de un modelo territorial poco vulnerable ante el aumento de suelo comercial. En el caso de los impactos potenciales en términos de mitigación, se deben tener en cuenta la contribución global al incremento de emisiones derivadas del transporte, las emisiones derivadas de las futuras actividades y emisiones correspondientes a la producción y transporte de los materiales de edificación.

Código Seguro De Verificación	eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:41
Observaciones		Página	93/107
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



La valoración de la incidencia climática de esta propuesta de actuación se analiza de una forma general aunque con un cálculo pormenorizado de la huella de carbono, ya que al tratarse de una Modificación Puntual para suelo urbano con ordenación pormenorizada a desarrollar mediante un PRI posterior podemos valorar ese impacto por conocer las superficies de cada uso y los criterios de diseño de ordenación que en este documento se recogen.

El impacto que supone un incremento de una nueva carga comercial es relevante en una zona de gran vocación urbana y de expansión de la ciudad de gran densidad urbana con todo lo que ello conlleva, máxime cuando este sector deberá contar con espacios libres tratados con vegetación y soluciones que compensan la huella ambiental según los criterios de la Modificación.

Como se ha citado anteriormente la presencia vegetal actual se circunscribe en los límites del sector. Los núcleos arbóreos están muy localizados en zonas determinadas de la parcela. Dichas especies vegetales se pretenden incorporar y mantener en la red de espacios libres de la actuación.

En la Modificación, la nueva disposición de espacios verdes que está previsto introducir, posee elementos que potencian y enriquecen los espacios libres de la intervención y mejoran las condiciones medioambientales, ya que se pretende aumentar y complementar la vegetación existente con una revegetación de especies autóctonas tanto en árboles como en plantas bajas. También se prevee (dependiendo de los recursos hídricos disponibles de la actuación nuevos y futuros) la introducción de láminas de agua que actúen como elemento vertebrador junto con amplia vegetación. De esta forma se minimiza efectos como el de la Isla de Calor (concentración de calor sobre núcleos urbanos con poco tratamiento mitigador) y permiten la reutilización de recursos de una manera más eficiente.

Siguiendo con la vulnerabilidad al cambio climático, cabe resaltar el análisis realizado en este Documento Ambiental Estratégico, y el cual toma como una de sus fuentes de información el documento "La vulnerabilidad al cambio climático a escala local", elaborado por la Red Española de Ciudades por el Clima, Sección de la Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP), y el Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino.

En este documento se muestra, entre otra información de interés, los principales cambios que se prevén para el año 2050 para un listado de municipios, tomando como referencia el escenario de emisiones más desfavorable (Escenario A2).

De acuerdo con el citado documento, en la zona de estudio se esperan una serie de cambios en las próximas décadas como consecuencia del cambio climático. Para el término municipal de Málaga, en la siguiente ficha resumen

Código Seguro De Verificación	eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:41
Observaciones		Página	94/107
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

extraída del documento referido se resumen los principales cambios para este municipio:

FICHA RESUMEN			Málaga (MÁLAGA)															
Cambio de las principales variables climáticas (escenario A2 en el año 2050)																		
Media de las T ^º máximas anuales	Media de las T ^º mínimas anuales	Precipitación media anual																
Incremento de 1,5 a 2 °C	Incremento de 1,5 a 2 °C	Reducción entre 0 y 100 mm																
Análisis sectorial	Importancia relativa	Vulnerabilidad																
Agricultura	Baja	Baja																
Biodiversidad y espacios naturales	Baja	Baja																
Recursos hídricos	Alta	Baja																
Forestal	Baja	Media																
Turismo	Baja	Media																
Energía	Baja	Media																
Zonas costeras	Media	Media																
Salud	Baja	Baja																
Propuesta de medidas de adaptación																		
0= bajo interés, 3= alto interés	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P		
Medidas generales	2	2	2	1	1	1												
Agricultura	0	0	0															
Biodiversidad y espacios naturales	2	2	2	1	1	1	1	2	1	1								
Recursos hídricos	2	1	1	2	1	2	1	2	1	2	1	1	2	3				
Forestal	1	0	2	1	2													
Turismo	2	3	2	3	2													
Energía	1	1	1	2														
Zonas costeras	0	2	3	2	2	2	2	2	1	1	1	3	3	3	2	3		
Salud	1	2	2	1	1	0	1	1										

Por consiguiente, cabe esperar en el municipio de Málaga incrementos de las temperaturas anuales, tanto máximas (entre 2-2,5 °C) como mínimas (entre 1,5-2 °C), así como una reducción en las precipitaciones medias anuales en el rango 0-100 mm.

Se destaca asimismo tres factores ambientales especialmente vulnerables en el municipio a los cambios esperados en las variables climáticas durante las próximas décadas: los recursos hídricos, el uso de energía como consecuencia del aumento del turismo y la degradación de las zonas costeras.

En la presente Modificación destaca la vulnerabilidad a los recursos hídricos, en tanto a las demandas de agua para riego y actividad humana, como a las emisiones de CO₂ por la actividad comercial que tendrá el sector. No se estiman otras vulnerabilidades en otros términos no estén ya recogidos en el análisis general de la ciudad o citadas al principio de este punto.

El cambio de uso del suelo de industrial a terciario produce una notable mejora en cuanto a disminución en las emisiones globales del sector ya que pasamos de una instalación industrial fuerte y sin medidas de protección ambiental a un sector de uso comercial con amplias medias de protección contra el cambio climático. A esto se une una mejora de toda la movilidad del entorno ya que se optimiza la circulación para hacerla más fluida y menos contaminante.

Código Seguro De Verificación	eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:41
Observaciones		Página	95/107
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Vulnerabilidades específicas debidas al cambio climático tales como el aumento del nivel del mar, así como el aumento previsto en la frecuencia de lluvias torrenciales no afecta significativamente a la actuación dada la magnitud de la magnitud de la misma.

A partir del análisis realizado en este Documento Ambiental Estratégico sobre la vulnerabilidad de la Innovación al cambio climático, se concluye lo siguiente:

- En el municipio de Málaga se esperan una serie de cambios sobre las principales variables climáticas en las próximas décadas como consecuencia del cambio climático: aumento de la temperatura, reducción en las precipitaciones medias anuales, aumento del nivel medio del mar.
- Como consecuencia de estos cambios, se identifica una vulnerabilidad alta a los mismos de dos factores ambientales: los recursos hídricos y el uso de la energía (emisiones de GEI).
- La atribución de usos propuestas en la modificación que se plantea no implica riesgo de vulnerabilidad al cambio climático, pues dichos usos son de bajo impacto y limitada extensión, además de dotar a la zona de cierta cohesión en su territorio, pues se trata de una zona en pleno casco urbano, por lo que en lo que se refiere a posibles impactos ambientales relacionados anteriormente podemos considerar un efecto prácticamente nulo. Las redes de suministro de energía, telefonía, agua potable y saneamiento serán proyectadas en coherencia con las redes existentes y las previsiones de las compañías suministradoras.
- La reducción de emisiones de CO₂ con el cambio de uso en el sector con respecto al uso actual es notable (en el punto 10.5 se incluyen las huellas de emisiones de CO₂ de la situación actual y de la futura modificación) pasándose de unas emisiones totales de unos 8 millones de toneladas anuales a poco más de 2 millones con el desarrollo urbanístico.
- Los usos atribuidos son de bajo impacto energético pues se deberán desarrollar tendentes a la máxima eficiencia energética, pudiéndose afirmar que la modificación propuesta no solo no supondrá un aumento del consumo energético y la emisión de gases efecto invernadero sino que los disminuirá notablemente con respecto a la situación actual.

10.2. DISPOSICIONES NECESARIAS PARA FOMENTAR LA BAJA EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO Y PREVENIR LOS EFECTOS CLIMÁTICOS A MEDIO Y LARGO PLAZO.

Como consecuencia del análisis realizado en el epígrafe anterior, por el carácter puntual de la modificación, su ubicación y alcance, no se identifican afecciones significativas sobre los factores afectados por el cambio climático.

Código Seguro De Verificación	eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:41
Observaciones		Página	96/107
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Para prevenir esta afección, así como para mitigar el resto de los efectos del cambio climático en la zona, se han propuesto una serie de medidas destinadas a reducir la emisión de Gases de Efecto Invernadero (GEI) y prevenir en general los efectos del cambio climático, haciendo especial hincapié en la protección de los recursos hídricos y las bajas emisiones.

De forma general, la estrategia que se propone para el nuevo desarrollo urbano implica la adopción de las medidas necesarias para reducir las emisiones de CO₂ y mejorar la calidad del aire, así como la protección de los recursos hídricos, mediante la incorporación de equipos y elementos que supongan una optimización de la eficiencia energética, en base a lo que establece el artículo 19 "Planes con incidencia en materia de cambio climático y evaluación ambiental", de la Ley 8/2018, de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía.

A lo largo de todo el Documento Ambiental se ha ido desgranando tanto las características generales de la Modificación, como el estado actual de los valores ambientales que se presentan en el área, de forma que se pueda analizar los posibles efectos de aquellas sobre estos, detectando y evaluando la vulnerabilidad e impacto que puede producirse.

Para minimizar los efectos negativos del proyecto y adaptarlo a un nuevo modelo energético que repercuta en frenar el cambio climático, se presenta una serie de medidas cuya implantación contribuirá significativamente a la protección del clima, la mitigación del cambio climático y a la mejora de las condiciones ambientales de toda el área.

Para la **reducción de emisiones** son:

- ☐ Diseño de las futuras edificaciones que incluya técnicas de arquitectura bioclimática que permita el acceso al sol en invierno reduciendo las pérdidas de calor y la ventilación natural en verano.
- ☐ Fomento entre los nuevos usuarios e instalaciones del área de una política de transición hacia un modelo energético renovable y descarbonizado, promoviendo medidas de reducción del gasto eléctrico, contratación de energía procedente de fuentes renovables, adopción de sistemas de bajo consumo, etc.
- ☐ Usar dispositivos para dotar de sombra a los huecos acristalados.
- ☐ Empleo en los cerramientos exteriores de materiales y soluciones constructivas que supongan mayores niveles de resistencia y de inercia térmica.
- ☐ Usar soluciones constructivas trans-ventiladas en cerramientos expuestos al sol, que permitan disipar el calor recibido de éste.
- ☐ Empleo de cubiertas ajardinadas.
- ☐ Amplias áreas libres bien equipadas de elementos vegetales complementada con el sistema general de espacios libres (en todo el entorno del ámbito).

Código Seguro De Verificación	eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:41
Observaciones		Página	97/107
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- ☐ Empleo de sistemas de captación solar pasiva y activa, integrados en las edificaciones (paneles fotovoltaicos en las cubiertas).
- ☐ Empleo de tecnologías de mayor eficiencia energética en la producción y distribución de calor, en la iluminación, ...
- ☐ Emplear la vegetación (autóctona y de escasos requerimientos hídricos) empleada en la jardinería para fomentar la creación de un microclima que permita regular la temperatura de forma natural. Abundante vegetación para mitigar el efecto "ola de calor".
- ☐ En el caso de que se originen taludes y terraplenes suavizar las pendientes de los mismos y recubrirlos con la vegetación adecuada (herbácea y arbustiva) para evitar riesgos de erosión por deslizamientos, e integrarlos en el paisaje circundante.
- ☐ Evitar que la disposición de las futuras edificaciones suponga una barrera para la evacuación de las aguas.
- ☐ Utilizar cubiertas y materiales de construcción de alto albedo (colores claros), reduciendo de este modo la necesidad de refrigeración en verano y contribuyendo a reducir el efecto isla de calor.
- ☐ Antes de que comiencen los trabajos en la zona de obras, se revisará y se pondrá a punto toda la maquinaria a emplear en las obras para evitar un exceso de emisión de gases (y ruidos) por el mal reglaje de los equipos contratados para la obra, tanto en urbanización como en edificación.

Para la **protección de los recursos hídricos** son:

- ☐ Red separativa de aguas fecales y pluviales.
- ☐ Limitar la superficie impermeable, maximizando las superficies permeables respecto de las impermeabilizadas. Garantizar un bajo impacto ambiental en la ejecución material de las futuras obras, evitando el sellado masivo y la impermeabilización del suelo, con objeto de interferir el mínimo posible en el ciclo natural del agua.
- ☐ Fomento de las medidas de ahorro de agua individuales y colectivas.
- ☐ Instalación de elementos, sistemas y equipamientos que supongan una reducción en el consumo de agua.
- ☐ Para el riego de jardines y zonas verdes se fomentará el uso de recursos hídricos procedentes de agua de lluvia almacenadas, dejando en segundo lugar los procedentes de la red municipal.
- ☐ Implementar a escala de la administración pública, la utilización del agua regenerada para labores de mantenimiento y riego

El desarrollo del planeamiento estará apoyado con un Programa de Control y Seguimiento Ambiental, que deberá contar con un equipo técnico tanto personal, como material, adecuado. La labor de este equipo será el control del cumplimiento de las medidas protectoras y correctoras definidas en este documento ambiental, y las que en su momento se definan por parte de la

Código Seguro De Verificación	eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:41	
Observaciones		Página	98/107	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio o a través de su informe de valoración o declaración ambiental.

10.3. LA JUSTIFICACIÓN DE LA COHERENCIA DE SUS CONTENIDOS CON EL PLAN ANDALUZ DE ACCIÓN POR EL CLIMA.

El Plan Andaluz de Acción por el Clima (PAAC), aprobado por el Consejo de Gobierno el 13 de octubre de 2021 y publicado mediante el Decreto 234/2021, de 13 de octubre, por el que se aprueba el Plan Andaluz de Acción por el Clima en el BOJA número 87 de 23 de octubre de 2021, es el instrumento general de planificación estratégica en Andalucía para la lucha contra el cambio climático, y se deriva de la Ley 8/2018 de cambio climático de Andalucía.

Su misión es integrar el cambio climático en la planificación regional y local, para a la vez alinearlas con los planes del gobierno de España, el Pacto Verde Europeo y el Acuerdo de París, contribuyendo a alcanzar los Objetivos de Desarrollo Sostenible marcados por la Agenda 2030 de Naciones Unidas.

Los objetivos del PAAC en materia de mitigación y transición energética son:

- reducir las emisiones de gases de efecto invernadero difusas en un 39% en el año 2030 con respecto al año 2005 que por sectores afectados en nuestro ámbito es de un 30% a 43% en movilidad, de un 37 a 48% en edificación y de un 16% a 31% en comercio.
- Reducir el consumo de energía primaria en el año 2030 como mínimo en un 39.5%.
- Aportar a partir de fuentes renovables al menos el 42% del consumo de energía final bruta en 2030.

Todos estos objetivos se cumplen en la modificación ya que según se ha expuesto, la practica totalidad de las medidas de protección ambientales empleadas van tendentes a cumplir dichos requisitos.

También, en materia de adaptación y según lo expuesto anteriormente la ordenación prevista tiende a reducir el riesgo de los impactos del cambio climático, minimizando sus efectos. La ordenación abre un espacio hasta ahora cerrado y produce una continuidad y homogenización urbana en todo el entorno.

Así mismo, y por último, en materia de comunicación y participación, desde la modificación se fomentará las acciones de información, formación y corresponsabilización para la participación activa de la sociedad en la lucha contra el cambio climático, y promover e impulsar la participación ciudadana en el desarrollo de las políticas en esta materia.

Código Seguro De Verificación	eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:41	
Observaciones		Página	99/107	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

10.4. INDICADORES QUE PERMITAN EVALUAR LAS MEDIDAS ADOPTADAS TENIENDO EN CUENTA LA INFORMACIÓN ESTADÍSTICA Y CARTOGRAFICA GENERADA POR EL SISTEMA ESTADISTICO Y CARTOGRÁFICO DE ANDALUCÍA.

La información estadística y cartográfica es una herramienta fundamental para disponer de los datos necesarios para llevar a cabo la planificación y el seguimiento de las políticas europeas, nacionales y autonómicas en el ámbito de competencia de la Junta de Andalucía.

Para ello se establecen una serie de indicadores cuyo objetivo general, es la producción y mejora continua de datos e información de carácter estadístico y geoespacial que proporcionen conocimiento sobre la realidad territorial, demográfica, social, económica y ambiental de Andalucía y su evolución, de forma que sean más oportunos, relevantes, accesibles, reutilizables y de calidad, y permitan asistir adecuadamente en la toma de decisiones para las labores de gobierno, las empresas y la ciudadanía.

Se trata de abarcar todos los aspectos de la realidad territorial, demográfica, social, económica y ambiental, que ayuden en la visión de la evolución de información actual según el Plan Estadístico y Cartográfico de Andalucía 2021-2027, con la inclusión de la denominada "Información geográfica de referencia" que supone la disponibilidad de los datos topográficos básicos necesarios para la representación del territorio, y la incorporación del cambio climático al objetivo de medio ambiente según se recoge en la Ley 3/2013 de 24 de julio, por la que se aprueba el Plan Estadístico y Cartográfico de Andalucía 2013-2017 y cuya vigencia se amplió hasta el 31 de diciembre de 2020 por la Ley 6/2017, de 27 de diciembre.

Así pues, los indicadores principales a considerar para evaluar las medias adoptadas serán:

- Bienestar de la población en términos de vida larga y saludable, educación, economía y nivel de vida.
- Huella ambiental de la actuación, incluyendo la calidad del aire y del agua, contaminación lumínica y acústica, la biodiversidad y el cambio climático.
- Desempeño sostenible de las empresas en términos de responsabilidad social y medioambiental.
- Impacto ambiental y social del turismo en el entorno.

Código Seguro De Verificación	eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:41	
Observaciones		Página	100/107	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

10.5. EL ANALISIS POTENCIAL DEL IMPACTO DIRECTO E INDIRECTO SOBRE EL CONSUMO ENERGÉTICO Y DE GASES DE EFECTO INVERNADERO.

Se incluyen a continuación, el estudio de la huella de carbono dónde se incluyen el consumo energético y emisiones del estado actual de uso industrial y del estado modificado con el cambio de uso e implementación de medidas medioambientales.

Las emisiones totales del ámbito en su uso y características actuales suponen un total de 8.279.679,70 KgCO₂eq anual frente a 2.370.242,62 KgCO₂eq anual que supone la actuación urbanística de cambio de uso, lo cual supone una disminución del 71,4% en el volumen de total de emisiones de CO₂.

No se ha analizado los efectos en cuanto a huella de carbono en la alternativa 1, ya que dicha alternativa sigue manteniendo el uso industrial, pero con la reforestación de las zonas verdes circundantes. Al igual que en la alternativa 2, dicha reforestación de las zonas verdes, producen solo una reducción de aproximadamente 21.5 Tn en las emisiones con respecto a la Alternativa 0 y que claramente es más desfavorable que en la alternativa 2.

Código Seguro De Verificación	eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:41
Observaciones		Página	101/107
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



INFORME HUELLA DE CARBONO PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

ATURI-O-R.10 SALYT (Málaga) - ESTADO ACTUAL

Figura de planeamiento: Planeamiento de desarrollo

Superficie del ámbito : 5,35 ha

Año de cálculo : 2025

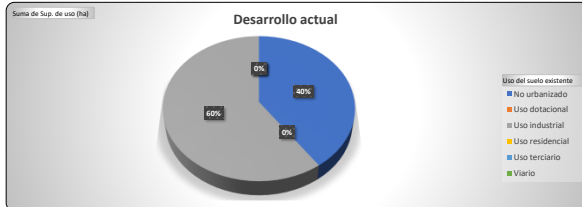
Nombre de ámbito : ATURI-O-R.10 SALYT

Municipio : MALAGA

Población ámbito desarrollo : 0 hab

Población flotante : 256 hab

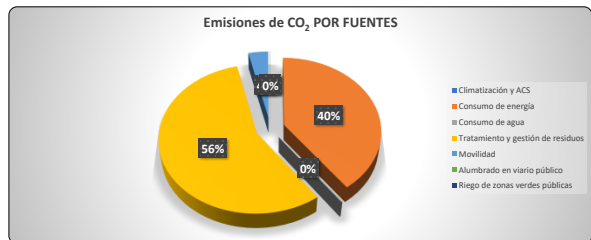
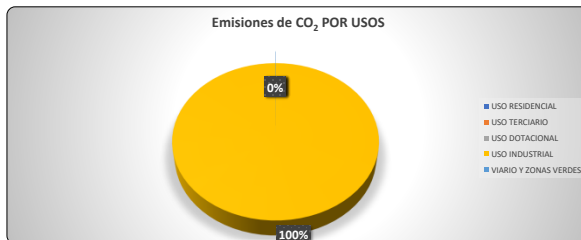
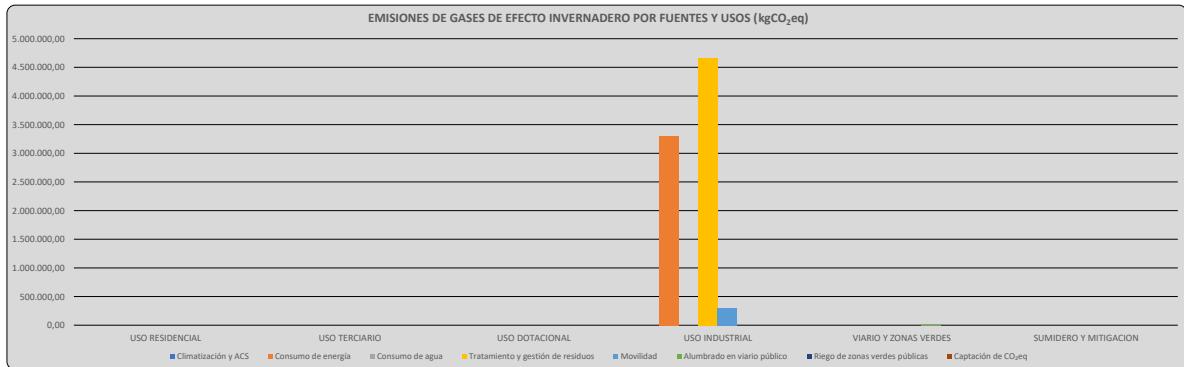
	Estado actual			Planificación		
	Sup. de uso (ha)	Sup. construida(m2)	Sup. ocupación planta baja(m2)	Sup. de uso (ha)	Sup. construida(m2)	Sup. ocupación planta baja(m2)
Uso residencial	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Uso terciario	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Uso industrial	3,20	12.891,00	0,00	3,20	12.891,00	21.730,00
Uso dotacional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
No urbanizado	2,15	0,00	0,00	2,15	0,00	0,00
Viarío	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00



Cálculo y resultados. Emisiones de CO₂eq del desarrollo urbanístico planificado por fuentes y usos.

	Emisiones totales		Climatización y ACS	Consumo de energía	Consumo de agua	Tratamiento y gestión de residuos	Movilidad	Alumbrado en viario público	Riego de zonas verdes públicas	Captación de CO ₂ eq
USO RESIDENCIAL	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-	-
USO TERCIARIO	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-	-
USO DOTACIONAL	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-	-
USO INDUSTRIAL	8.274.682,32	99,94%	0,00	3.299.206,81	14.277,69	4.662.468,86	298.728,97	-	-	-
VIARIO Y ZONAS VERDES	4.997,38	0,06%	-	-	-	-	-	4.997,38	0,00	-
SUMIDERO	-5.117,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-5.117,00
PROYECTADO	-5.117,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-5.117,00
			0,00	3.299.206,81	14.277,69	4.662.468,86	298.728,97	4.997,38	0,00	0,00

Nota: las unidades de las emisiones son kg CO₂eq



Emisiones por usos del ámbito	8.279.679,70	kg CO ₂ eq
Emisiones por cambio del uso del suelo	0,00	kg CO ₂ eq
EMISIONES TOTALES DEL ÁMBITO	8.279.679,70	kg CO ₂ eq

Emisiones totales/m ² de ámbito	154,76	kg CO ₂ eq/m ² de ámbito
Emisiones totales/edificabilidad	646,85	kg CO ₂ eq/m ² edificado

Mitigación

1.- Autoconsumo y agua regenerada

Emisiones totales autoconsumo	0,00	kg CO ₂ eq
-------------------------------	------	-----------------------

Volumen de agua regenerada	0,00	m3
----------------------------	------	----

2.- Descripción de otras medidas de mitigación

Sin medidas de mitigación.

Código Seguro De Verificación	eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:41
Observaciones		Página	102/107
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



INFORME HUELLA DE CARBONO PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

ATURI-O-R.10 SALYT (Málaga) - MODIFICACIÓN

Figura de planeamiento: Planeamiento de desarrollo

Superficie del ámbito : 5,33 ha

Año de cálculo : 2025

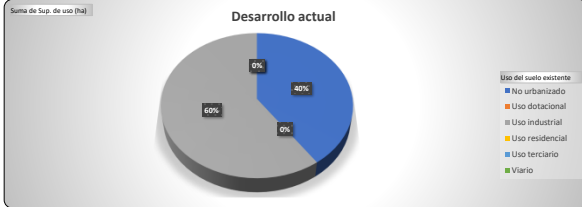
Nombre de ámbito : ATURI-O-R.10 SALYT

Municipio : MÁLAGA

Población ámbito desarrollo : 0 hab

Población flotante : 866 hab

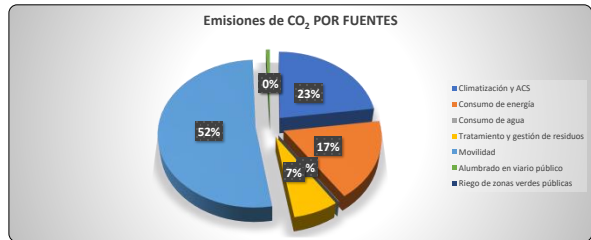
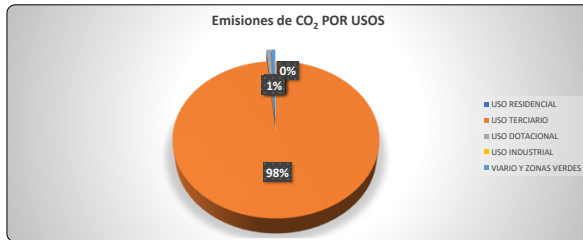
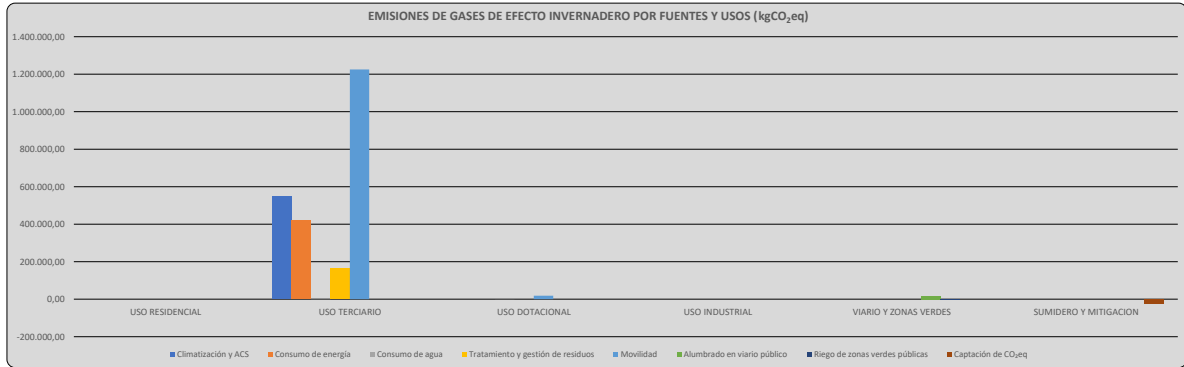
	Estado actual			Planificación		
	Sup. de uso (ha)	Sup. construida(m2)	Sup. ocupación planta baja(m2)	Sup. de uso (ha)	Sup. construida(m2)	Sup. ocupación planta baja(m2)
Uso residencial	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Uso terciario	0,00	0,00	0,00	3,64	21.730,00	21.730,00
Uso industrial	3,20	12.891,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Uso dotacional	0,00	0,00	0,00	0,08	0,00	0,00
No urbanizado	2,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Viario	0,00	0,00	0,00	0,78	0,00	0,00



Cálculo y resultados. Emisiones de CO₂eq del desarrollo urbanístico planificado por fuentes y usos.

	Emisiones totales		Climatización y ACS	Consumo de energía	Consumo de agua	Tratamiento y gestión de residuos	Movilidad	Alumbrado en viario público	Riego de zonas verdes públicas	Captación de CO ₂ eq
	kg CO ₂ eq	%								
USO RESIDENCIAL	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-	-
USO TERCIARIO	2.356.318,23	98,52%	547.147,09	418.829,17	1.667,50	163.433,47	1.225.241,00	-	-	-
USO DOTACIONAL	18.448,46	0,77%	0,00	0,00	32,09	0,00	18.416,37	-	-	-
USO INDUSTRIAL	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-	-	-
VIARIO Y ZONAS VERDES	16.950,31	0,71%	-	-	-	-	-	16.905,19	45,13	-
SUMIDERO	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-	0,00
ACTUAL	-21.474,38	-	-	-	-	-	-	-	-	-21.474,38
PROYECTADO	-21.474,38	-	-	-	-	-	-	-	-	-21.474,38
			547.147,09	418.829,17	1.699,59	163.433,47	1.243.657,37	16.905,19	45,13	-21.474,38

Nota: las unidades de las emisiones son kg CO₂eq



Emisiones por usos del ámbito	2.391.717,00	kg CO ₂ eq
Emisiones por cambio del uso del suelo	-21.474,38	kg CO ₂ eq
EMISIONES TOTALES DEL ÁMBITO	2.370.242,62	kg CO ₂ eq

Emisiones totales/m ² de ámbito	52,67	kg CO ₂ eq/m ² de ámbito
Emisiones totales/edificabilidad	109,52	kg CO ₂ eq/m ² edificado

Mitigación

1.- Autoconsumo y agua regenerada

Emisiones totales autoconsumo	314.121,88	kg CO ₂ eq
-------------------------------	------------	-----------------------

Volumen de agua regenerada	164,25	m ³
----------------------------	--------	----------------

2.- Descripción de otras medidas de mitigación
Las recogidas en el Documento Ambiental.

Código Seguro De Verificación	eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:41
Observaciones		Página	103/107
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



11. 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 Puntual 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
Contaminación Acústica	Tráfico de viario colindante (Avenida Valle Inclán, Intersección de Miraflores)	Tráfico viario colindante	Actividad comercial	Cumplimiento de normativa (Real Decreto 1371/2007 de 19 Octubre) de 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

Código Seguro De Verificación	eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:41	
Observaciones		Página	104/107	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

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	eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:41
Observaciones		Página	105/107
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

12. DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN

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	- 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	- 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	- 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	- 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.

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.

Código Seguro De Verificación	eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:41	
Observaciones		Página	106/107	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

	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.

En Málaga a Junio de 2023

Los Arquitectos

Fdo. Javier Bruno Bendala Castillo

Arquitecto 4056 COAS

Fdo. Luis Bernardo Gómez-Stern Aguilar

Arquitecto 3965 COAS

Código Seguro De Verificación	eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:41
Observaciones		Página	107/107
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eQFJh60x4fFdCvgT3CsRKg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

