

INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO RELATIVO AL “PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ATU-RI-O-R.10 “SALYT”” FORMULADO POR EL AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA

(Expte. EA/MA/20/23)

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, tiene por objeto establecer las bases que deben regir la evaluación ambiental de planes, programas y proyectos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, garantizando en todo el territorio del Estado un elevado nivel de protección ambiental, con el fin de promover un desarrollo sostenible. Dicha Ley transpone al ordenamiento interno la Directiva 2001/42/CE, de 27 de junio, sobre evaluación de las repercusiones de determinados planes y programas en el medio ambiente.

En el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, es de aplicación la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, siendo su objeto el establecimiento de un marco normativo adecuado para el desarrollo de la política ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, a través de los instrumentos que garanticen la incorporación de criterios de sostenibilidad en las actuaciones sometidas a la misma. En los artículos 39 y 40 se regula la Evaluación Ambiental Estratégica simplificada de los instrumentos de planeamiento urbanístico, que debe ser conforme a las determinaciones de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre. El artículo 39 de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, recoge el procedimiento de la evaluación ambiental estratégica simplificada para la emisión del informe ambiental estratégico. En el artículo 40.4 de la citada ley 7/2007, de 9 de julio, se establecen los instrumentos de planeamiento urbanístico que serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada por el órgano ambiental.

El artículo 12 del Decreto del Presidente 10/2022, de 25 de julio, sobre reestructuración de Consejerías, así como el Decreto 162/2022, de 9 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, determinan que corresponde a la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul el ejercicio de las competencias en materia de medio ambiente y desarrollo sostenible.

Por su parte, el Decreto 226/2020, de 24 de febrero, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, modificado por el Decreto 300/2022, de 30 de agosto, establece en su disposición adicional duodécima que corresponde a la persona titular de la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul el ejercicio en la provincia de Málaga de las competencias previstas en el artículo 19 del citado Decreto 226/2020, siendo el órgano ambiental competente para la emisión del informe ambiental estratégico del presente instrumento de planeamiento urbanístico, acorde al procedimiento establecido en el artículo 39 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, donde se dispone que el órgano ambiental debe formular el citado informe ambiental estratégico y remitirlo al órgano responsable de la tramitación administrativa del plan.

1.- OBJETO Y PROCEDENCIA DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

El objetivo del Plan de Reforma Interior que nos ocupa consiste en desarrollar y ordenar los terrenos donde se situaba la fábrica tejar de Salyt inactiva actualmente, mediante una Actuación de Transformación



Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	21/12/2023	PÁGINA 1/21
VERIFICACIÓN	Pk2jmVSV7QDRZYHDH24RUJ2XWTY6VP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Código Seguro De Verificación	bPxwollAJfz7xEM19YTPEQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:35
Observaciones		Página	1/42
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/bPxwollAJfz7xEM19YTPEQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Urbanística de Reforma Interior denominada ATURI-O-R.10 “Salyt”, tras la tramitación de la Propuesta de Delimitación de la ATU que en paralelo se tramita y se debe aprobar con carácter previo. El Plan de Reforma Interior pretende promover la implantación de una gran superficie comercial minorista para lo cual se debe realizar la modificación de la categoría de suelo urbano consolidado de uso pormenorizado industrial a la categoría de suelo urbano no consolidado de uso pormenorizado de Gran Superficie Minorista.

El sector ATURI-O-R.10 “Salyt” se localiza en la Avenida Valle Inclán, número 22, al noroeste del municipio de Málaga, en el distrito Bailén-Miraflores. Según el catastro, los terrenos que nos ocupan tienen una superficie de 53.140m². Sin embargo, la superficie registral y de levantamiento topográfico disponible es de 52.391m².

El “Plan de Reforma Interior del ATU-RI-O-R.10 “SALYT””, en el T.M. de Málaga se trata de un Plan de Reforma Interior y se encuentra entre los supuestos que se describen en el artículo 40.4 b) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental por consiguiente se encuentra sometido al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica **Simplificada**.

2.- TRAMITACIÓN

Con fecha 22 de mayo de 2023 se recibe en esta Delegación Territorial escrito del Ayuntamiento de Málaga en el que se solicita el inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica simplificada del “Plan de Reforma Interior del ATU-RI-O-R.10 “SALYT””, en el T.M. de Málaga acompañándose documentación con el contenido establecido en el artículo 39.1 de la Ley 7/2007, de 9 de julio.

Del estudio de la documentación que se ha aportado junto con la solicitud de inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica, se extrae que la misma no ha incluido el documento ambiental estratégico a que alude el artículo 39.1 de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental. En consecuencia, con fecha 29 de mayo de 2023 el Servicio de Protección Ambiental de la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en Málaga formula un requerimiento de subsanación que se notifica al Ayuntamiento de Málaga, y al que éste da cumplida respuesta con fecha 27 de junio de 2023 mediante el correspondiente aporte documental adjuntando los siguientes documentos:

- Borrador del Plan fechado en septiembre de 2022, de acuerdo a lo establecido en el artículo 40.7 de la citada Ley 7/2007.
- Documento Ambiental Estratégico, fechado en junio de 2023, que cubre los aspectos que se señalan en el artículo 39.1 de la Ley 7/2007.

Analizada toda la documentación presentada, y verificado que sus contenidos se ajustan a los exigidos en el artículo 39.1 de la ley 7/2007, de 9 de julio, se comprueba que el Plan de Reforma Interior del ATU-RI-O-R.10 “SALYT” en el término municipal de Málaga se trata de una modificación de elementos del planeamiento vigente y se encuentra entre los supuestos que se describen en el artículo 40.4 b) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, en la redacción dada por la Disposición Final Quinta de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía razón por la que debe someterse a un procedimiento de evaluación ambiental estratégica en su modalidad **simplificada**.

El 30 de junio de 2023 se emite, por la entonces Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en



Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	21/12/2023	PÁGINA 2/21
VERIFICACIÓN	Pk2jmVSV7QDRZYHDH24RUJ2XWTY6VP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Código Seguro De Verificación	bPxwollAJfz7xEM19YTPEQ==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz		Firmado	09/03/2026 16:12:35
Observaciones			Página	2/42
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/bPxwollAJfz7xEM19YTPEQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



Málaga, resolución mediante la que se acuerda la admisión a trámite de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica formulada por el Ayuntamiento de Málaga a tramitarse mediante el procedimiento simplificado, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 40.4.b) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

De acuerdo con el artículos 39.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, se han efectuado las siguientes consultas:

Organismos consultados	Fecha de la respuesta
Departamento de Calidad del Aire	09/08/2023//20/11/2023
Departamento de Residuos y Calidad del Suelo	21/09/2023
Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de Aguas	30/08/2023
Servicio de Carreteras	17/07/2023
Servicio de Bienes Culturales	31/07/2023

De los informes recibidos se adjunta copia en el Anexo II del presente Informe Ambiental Estratégico.

3.- CONSIDERACIONES SOBRE LA ACTUACIÓN Y LA DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL.

En el anexo I del presente informe ambiental estratégico se hace un resumen del contenido del documento urbanístico y del documento ambiental estratégico presentados.

En los apartados referidos a medidas de prevención, corrección ambiental, así como al seguimiento y vigilancia ambiental del plan, se incorporarán las que se establecen en el siguiente apartado del presente Informe Ambiental Estratégico, “4. Valoración Ambiental del Plan”.

4.- VALORACIÓN AMBIENTAL DEL PLAN PROPUESTO.

4.1.- Consideraciones en materia de contaminación atmosférica, acústica y lumínica.

Con fecha 9 de agosto de 2023 se emite informe por parte del Departamento de Calidad del Aire de esta Delegación Territorial sobre los aspectos de su competencia. En el mismo se solicitó subsanación de la documentación presentada por el promotor donde se le requería lo siguiente:

“Se deberá incluir el correspondiente Estudio acústico según lo establecido en el artículo 43 del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía con el contenido mínimo que exige su Instrucción Técnica IT.3.”

En fecha 9 de noviembre de 2023 se recibe subsanación del promotor donde incorpora el Estudio Acústico solicitado, dándole traslado al Departamento de Calidad del Aire de esta Delegación Territorial el



Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	21/12/2023	PÁGINA 3/21
VERIFICACIÓN	Pk2jmVSV7QDRZYHDH24RUJ2XWTY6VP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Código Seguro De Verificación	bPxw011AJfz7xEM19YTPEQ==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz		Firmado	09/03/2026 16:12:35
Observaciones			Página	3/42
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/bPxw011AJfz7xEM19YTPEQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



cual emite informe de fecha 20 de noviembre de 2023, el mismo se adjunta en el Anexo II, donde emite el siguiente condicionado:

CONTAMINACIÓN ACÚSTICA.

Se ha presentado el correspondiente Estudio acústico fechado en noviembre de 2023 según lo establecido en el artículo 43 del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía con el contenido mínimo que exige su Instrucción Técnica IT.3.

Deberán tenerse en cuenta las recomendaciones establecidas en dicho Estudio y realizarse una serie de mediciones “in situ” de los niveles sonoros una vez ejecutada la actuación para comprobar que no se superan los índices de ruido pertenecientes a los objetivos de calidad acústica que le son de aplicación según la zonificación acústica determinada en función del uso y, en su caso, llevarse a cabo las medidas correctoras oportunas.

CONTAMINACIÓN LUMÍNICA.

Con el objeto de prevenir la dispersión de luz hacia el cielo nocturno, preservar las condiciones naturales de oscuridad en beneficio de los ecosistemas, promover el uso eficiente del alumbrado y reducir la intrusión lumínica en zonas distintas a las que se pretende iluminar, a las instalaciones de alumbrado exterior del Plan en cuestión le serán de aplicación las disposiciones relativas a contaminación lumínica recogidas 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, por lo que para dicho alumbrado se deberá tener en cuenta la eficiencia energética y los niveles de iluminación que se recogen en sus Instrucciones Técnicas Complementarias EA-02 y EA-03 respectivamente del Real Decreto 1890/2008, y que la actuación se localiza en función de sus características en una zona E4, por lo que se atenderán a las prescripciones técnicas que se indican asimismo en su ITC-EA-03.

Por otra parte le son de aplicación las disposiciones relativas a contaminación lumínica recogidas en el artículo 60 y siguientes de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

4.2.- Consideraciones en materia de aguas y dominio público hidráulico.

Con fecha 30 de agosto de 2023, se emite informe por parte del Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de las Aguas de esta Delegación Territorial sobre los aspectos de su competencia.

A continuación se resumen las principales determinaciones de dicho informe, debiéndose atender a su contenido completo, el cual se adjunta como parte del Anexo II del presente informe ambiental estratégico:

DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y SUS ZONAS DE PROTECCIÓN.

Resulta de aplicación, el Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía y el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, modificado por el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero.

Un proyecto como el que se plantea supone la valoración de los impactos que se puedan prever, dependiendo del tipo de actuación, el sector en el que se actúa, las características ambientales de la zona, etc, la principal cuestión reside en determinar si el impacto es evaluable, y una vez evaluado, considerar si el



Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	21/12/2023	PÁGINA 4/21
VERIFICACIÓN	Pk2jmVSV7QDRZYHDH24RUJ2XWTY6VP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Código Seguro De Verificación	bPxwollAJfz7xEM19YTPEQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:35
Observaciones		Página	4/42
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/bPxwollAJfz7xEM19YTPEQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



grado del impacto es moderado, hasta tal punto que pueda ser considerado posible el desarrollo de esta actuación, sin que suponga un menoscabo notable al medio ambiente en general, y en concreto al dominio público hidráulico, objeto de protección.

A tal efecto se requiere determinar cuales son los elementos que en el ámbito concreto de actuación tienen la condición de dominio público hidráulico, para ello debemos partir de la conceptualización jurídica que establece el art. 2 del Texto Refundido de la Ley de Aguas.

- a) Las aguas continentales, tanto las superficiales como las subterráneas renovables con independencia del tiempo de renovación.
- b) Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas.
- c) Los lechos de los lagos y lagunas y los de los embalses superficiales en cauces públicos.
- d) Los acuíferos, a los efectos de los actos de disposición o de afección de los recursos hidráulicos
- e) Las aguas procedentes de la desalación de agua de mar.

En el ámbito del sector se distinguen cauces de aguas superficiales, en concreto el Arroyo del Cuarto, no se distinguen masas de aguas subterráneas.

Los impactos a identificar sobre las masas de aguas superficiales pueden ser variados, se distinguen afección a márgenes de los cauces, afección a la calidad y cantidad de las aguas por aumento de la demanda hídrica, contaminación, etc.

Los orígenes de estos impactos, pueden ser también variados, se producirían por el vertido directo o indirecto de aguas residuales, aumento indiscriminado de la demanda hídrica, acciones que perjudiquen la flora y fauna del entorno, pues revierte en el cauce y cursos de agua, periodos prolongados de sequía etc... Son muchos y diversas las causas e impactos que pueden comprometer la protección del dominio público hidráulico, con motivo del desarrollo urbanístico, es por ello que se tienen que arbitrar los mecanismos que sean coherentes a la consecución de los objetivos ambientales que nuestro ordenamiento jurídico establece.

En esta línea es primordial el análisis del aumento de la demanda hídrica que la ejecución y mantenimiento del proyecto puedan suponer, a lo cual habrá que añadir el estudio de las medidas consideradas para obtener un uso eficiente y en su caso proceder a la mitigación de los impactos identificados.

Con carácter general, el tratamiento del dominio público hidráulico deberá tener en cuenta la cuenca vertiente, contemplando su integración con el medio rural y urbano, respetando el paisaje y potenciando el uso y disfrute ciudadano del cauce y de sus zonas de servidumbre y policía. A la vez que se favorezca la identidad territorial, la función natural de los cauces y la conservación y mejora de la biodiversidad acuática y de las especies asociadas.

Los objetivos ambientales previstos en nuestro ordenamiento jurídico deben ser la base de desarrollo de todos los proyectos. En este sentido, debemos remitirnos a la Ley de Aguas de Andalucía, lo cual establece en su art. 6 que:

En concreto, se establece que:

“1. Sin perjuicio de lo dispuesto en la Sección VI del Título I del Reglamento de la Planificación Hidrológica, aprobado por Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, constituyen objetivos medioambientales en materia de agua



FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	21/12/2023	PÁGINA 5/21
VERIFICACIÓN	Pk2jmVSV7QDRZYHDH24RUJ2XWTY6VP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Código Seguro De Verificación	bPxw011AJfz7xEM19YTPEQ==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz		Firmado	09/03/2026 16:12:35
Observaciones			Página	5/42
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/bPxw011AJfz7xEM19YTPEQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



los siguientes:

a) Prevenir el deterioro del estado de todas las masas de agua, superficiales, subterráneas y de las zonas protegidas, y, en su caso, restaurarlas con objeto de alcanzar el buen estado ecológico de las mismas. Para ello se definirán, implementarán y garantizarán los caudales ambientales necesarios para la conservación o recuperación del buen estado ecológico de las masas de agua.

b) Conseguir un uso racional y respetuoso con el medio ambiente, que asegure a largo plazo el suministro necesario de agua en buen estado, de acuerdo con el principio de prudencia y teniendo en cuenta los efectos de los ciclos de sequía y las previsiones sobre el cambio climático.

c) Reducir progresivamente la contaminación procedente de los vertidos o usos que perjudiquen la calidad de las aguas en la fase superficial o subterránea del ciclo hidrológico.

d) Compatibilizar la gestión de los recursos naturales con la salvaguarda de la calidad de las masas de agua y de los ecosistemas acuáticos.

e) Integrar en las políticas sectoriales y la planificación urbanística la defensa del dominio público hidráulico, la prevención del riesgo y las zonas inundables.

f) Y en general los establecidos en el artículo 80 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

La zona de estudio se localiza en la Demarcación Hidrográfica de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas. En concreto se encuentra determinado por las características de la Cuenca del Guadalhorce.

Masas de aguas superficiales.

Consultadas la ortofotografías históricas a partir del año 1956, en el sector objeto de estudio se identifica en su zona central, discurriendo aproximadamente de norte a sur, el cauce antiguo denominado Arroyo del Cuarto.

A su vez, el trazado de este cauce, se encuentra recogido en la cartografía del estudio hidráulico del Plan general de Ordenación Urbana de Málaga del año 2010. A partir de esta información del año 1956, se distingue que en el perímetro del actual sector ya existía una edificación sobre el cauce, desconociendo el tipo de canalización o desvío que se hiciera del cauce.

De los planos que se aportan de zonificación se recoge una traza canalizada del cauce bajo el viario proyectado desconociendo si mantiene la traza del desvío actual.

Revisada el resto de la documentación que aportan con el DAE, encontramos dentro del documento denominado “Información Previa recibida de EMASA, Diciembre 2022”, un plano y descripción del trazado del cauce, y su desvío hacia el vial proyectado. El Plano se denomina “Redes de Saneamiento y Drenaje propuestas vaguada Salyt”

Se indica en el documento ambiental que este cauce del Arroyo Antiguo del Cuarto es inexistente,



Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	21/12/2023	PÁGINA 6/21
VERIFICACIÓN	Pk2jmVSV7QDRZYHDH24RUJ2XWTY6VP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Código Seguro De Verificación	bPxwollAJfz7xEM19YTPEQ==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:35	
Observaciones		Página	6/42	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/bPxwollAJfz7xEM19YTPEQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



pues ha sido trasvasado hacia el Arroyo de los Angeles en su cabecera, por encima del sector. Este hecho no responde jurídicamente a la situación que se ha generado por la existencia del dominio público hidráulico, ya que no se ha producido la desafectación del terreno por el que discurría el cauce original. Es por ello que es necesario que se siga considerando como cauce de dominio público hidráulico a pesar de su antropización.

En los planos que se aportan no se recoge la situación actual del cauce, y tampoco se incluye la delimitación del dominio público hidráulico probable, ni de su zona de servidumbre ni de su zona de policía, ni la situación de la zona inundable, ya que no se tienen datos concretos.

Los planes con incidencia territorial, los instrumentos de planeamiento urbanístico y los actos de las Entidades Locales, en su ámbito territorial, incorporarán el deslinde del dominio público hidráulico que tenga efectuado la Administración Hidráulica, la delimitación técnica de la línea de deslinde y la delimitación de las zonas de servidumbre y policía. En el supuesto de que la Administración Hidráulica no dispusiera de la delimitación del dominio público hidráulico y de sus zonas de protección, los planes con incidencia territorial, el planeamiento urbanístico y los actos de las Entidades Locales, dentro de su ámbito territorial, incluirán un estudio hidrológico hidráulico para su determinación.

El estudio hidrológico e hidráulico deberá ser supervisado por la Administración Hidráulica Andaluza en cuanto a sus hipótesis de partida y métodos de cálculo. Para ello, junto al estudio se remitirá la cartografía utilizada y las entradas y salidas del programa hidráulico en formato digital. Dicha supervisión no supone, salvo señalamiento expreso, aceptación por parte de la misma en cuanto a sus resultados.

El informe emitido por la Administración Hidráulica Andaluza deberá hacer un pronunciamiento expreso sobre si los planes de ordenación del territorio y urbanismo respetan los datos del deslinde del dominio público hidráulico, o la delimitación técnica del mismo, y sus zonas de servidumbre y policía.

Los planes de desarrollo deberán delimitar y respetar el dominio público hidráulico y las zonas de servidumbre, garantizándose para estas zonas los usos que se establecen en la normativa de aguas y en la presente Instrucción. El planeamiento general deberá regularizar su clasificación urbanística.

En las zonas de servidumbre sólo se podrá prever ordenación urbanística para uso público orientada a los fines de paso público peatonal y para el desarrollo de los servicios de vigilancia, conservación y salvamento y para el varado y amarre ocasional de embarcaciones, por tanto, no podrán prever construcciones. En estas zonas el planeamiento podrá planificar siembras o plantaciones de especies no arbóreas, que den continuidad a la vegetación de ribera específica del ámbito. Cualquier uso que demande la disposición de infraestructuras, mobiliario, protecciones, cerramiento u obstáculos deberá ser acorde a los fines indicados. En la zona de servidumbre no se permitirá la instalación de viales rodados.

Las fichas urbanísticas de los sectores que afectan a cauces de dominio público hidráulico o a sus zonas de protección deberán recoger tal afectación y la limitación de usos que corresponda, citando además que para la aprobación de la figura de desarrollo correspondiente el Ayuntamiento deberá solicitar informe en materia de aguas a la Administración Hidráulica.

En la zona de policía quedan prohibidas aquellas actuaciones que supongan alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno, las extracciones de áridos, así como cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o



FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	21/12/2023	PÁGINA 7/21
VERIFICACIÓN	Pk2jmVSV7QDRZYHDH24RUJ2XWTY6VP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Código Seguro De Verificación	bPxw011AJfz7xEM19YTPEQ==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz		Firmado	09/03/2026 16:12:35
Observaciones			Página	7/42
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/bPxw011AJfz7xEM19YTPEQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



deterioro del dominio público hidráulico. También queda prohibida la instalación de balsas-depósitos de efluentes procedentes de actividades industriales o agrarias, aunque dispongan de medidas para evitar filtraciones o rebosamientos, salvo que estén fuera de zona inundable y que por su naturaleza no puedan tener otra ubicación

Las infraestructuras de canalización se diseñarán de forma que no afecten al dominio público hidráulico y evacuen, al menos, la avenida de 500 años de periodo de retorno.

Las infraestructuras en cauces deberán ser calculadas y diseñadas atendiendo a las siguientes condiciones:

- a) Deberán ser dimensionadas de forma que se garantice la evacuación del caudal correspondiente a la avenida de los 500 años de periodo de retorno.
- b) Las estructuras deberán tener unas dimensiones mínimas que permitan el acceso de personal para labores de conservación y mantenimiento.

Recordar que, todas las obras a ejecutar sobre el dominio público hidráulico, en zona de servidumbre y en zona de policía, deben ser autorizadas o informadas previamente a su ejecución por esta Administración Hidráulica Andaluza, para que puedan ser examinadas en detalle la compatibilidad de las actuaciones con la protección del Dominio Público Hidráulico.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 126 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, se establece:

Artículo 126.1 b) Obras dentro y sobre el dominio publico hidráulico.

1. La tramitación de los expedientes de concesiones y autorizaciones de obras dentro o sobre el domino público hidráulico se realizará según el procedimiento regulado en los artículos 53 y 54, con las siguientes salvedades y precisiones:

b) Obras de encauzamientos, motas de defensa, puentes y pasarelas u otras modificaciones no incluidas en el apartado anterior, requerirán la presentación de proyecto suscrito por técnico competente. El Organismo de cuenca podrá acordar la sustitución del proyecto por planos a escala, descriptivos de la totalidad de las obras y una memoria justificativa, cuando a su juicio se trate de obras de poca importancia a realizar en cauces públicos de escasa entidad.

Los proyectos de cortas o cobertura de cauces contendrán un plano topográfico que defina los vértices de la poligonal que delimita los cauces nuevo y antiguo referenciados con coordenadas ETRS89.”

Masas de aguas subterráneas.

No se ve afectado por la existencia de una masa de agua subterránea, ya que el sector está alejado de la masa de agua que se identifica como ES060MSBT060-037, Bajo Guadalhorce.

Prevención de riesgos por avenidas e inundaciones.

Se indica en el documento ambiental que la afección de inundabilidad presenta en la alternativa



FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	21/12/2023	PÁGINA 8/21
VERIFICACIÓN	Pk2jmVSV7QDRZYHDH24RUJ2XWTY6VP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Código Seguro De Verificación	bPxwollAJfz7xEM19YTPEQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:35
Observaciones		Página	8/42
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/bPxwollAJfz7xEM19YTPEQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



elegida riesgo por escorrentía. 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.

Consultada la cartografía obrante en el estudio hidráulica que sirvió de base para la aprobación del vigente PGOU de Málaga 2010, se incluía la existencia de este cauce, sin embargo al situarse en casco urbano consolidado, no se analizó sus condiciones hidráulicas. Es por ello que se condiciona a la aprobación del estudio hidrológico e hidráulico que se debe de presentar con el instrumento urbanístico.

Infraestructuras del ciclo integral del agua.

Establece la Ley 9/2010 de 30 de julio, de Aguas de Andalucía que corresponde a los municipios en materia de aguas la ordenación y la prestación de los siguientes servicios, en el ciclo integral del agua de uso urbano:

a) El abastecimiento de agua en alta o aducción, que incluye la captación y alumbramiento de los recursos hídricos y su gestión, incluida la generación de los recursos no convencionales, el tratamiento de potabilización, el transporte por arterias principales y el almacenamiento en depósitos de cabecera de los núcleos de población.

b) El abastecimiento de agua en baja, que incluye su distribución, el almacenamiento intermedio y el suministro o reparto de agua potable hasta las acometidas particulares o instalaciones propias para el consumo por parte de los usuarios.

c) El saneamiento o recogida de las aguas residuales urbanas y pluviales de los núcleos de población a través de las redes de alcantarillado municipales hasta el punto de intercepción con los colectores generales o hasta el punto de recogida para su tratamiento.

d) La depuración de las aguas residuales urbanas, que comprende la intercepción y el transporte de las mismas mediante los colectores generales, su tratamiento hasta el vertido del efluente a las masas de aguas continentales o marítimas.

e) La reutilización, en su caso, del agua residual depurada, en los términos de la legislación básica.

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.

Respecto a la red de evacuación de aguas, atraviesa por la parcela del Tejar de Salyt uno de los



FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	21/12/2023	PÁGINA 9/21
VERIFICACIÓN	Pk2jmVSV7QDRZYHDH24RUJ2XWTY6VP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Código Seguro De Verificación	bPxwollAJfz7xEM19YTPEQ==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:35	
Observaciones		Página	9/42	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/bPxwollAJfz7xEM19YTPEQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



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.

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 plano del ciclo del agua, donde se representa las redes interiores de Abastecimiento, Saneamiento, Depuración y Reutilización actuales, así como la red propuesta de todo el municipio. Asimismo se dispone del Depósito de La Palma, y del Depósito Suárez.

Disponibilidad de recursos hídricos. Abastecimiento de agua.

El desarrollo urbanístico que se prevé deberá contar con la disponibilidad de los recursos hídricos necesario para satisfacer las demandas de los nuevos desarrollos.

Los instrumentos de desarrollo que provengan de planeamientos generales ya informados por la Administración Hidráulica Andaluza y con informe favorable de disponibilidad de recursos hídricos estarán exentos de presentar la información en materia de disponibilidad. En caso contrario, deberán presentar la siguiente información:

- Consumo anual de agua bruta previsto para atender el nuevo crecimiento, expresado en m³/año.
- Demanda comprometida en otros instrumentos de planeamiento aprobados y pendientes de desarrollo, en m³/año.
- Distribución temporal de los consumos previstos a lo largo del horizonte del Plan.
- Origen de los recursos hídricos que atenderán las futuras demandas, acreditando la titularidad de los mismos, y su situación administrativa concesional.

En su caso, se estará a lo que determine la oficina de planificación hidrológica, para el supuesto concreto.

Resulta de aplicación el artículo 13.1 a) y b) de la Ley 9/2010 de Aguas para Andalucía, establece que: “Corresponde a los municipios en materia de aguas la ordenación y la prestación de los siguientes servicios, en el ciclo integral del agua de uso urbano:

- a) El abastecimiento de agua en alta o aducción, que incluye la captación y alumbramiento de los recursos hídricos y su gestión, incluida la generación de los recursos no convencionales, el tratamiento de potabilización, el transporte por arterias principales y el almacenamiento en depósitos de cabecera de los núcleos de población.
- b) El abastecimiento de agua en baja, que incluye su distribución, el almacenamiento intermedio y el suministro o reparto de agua potable hasta las acometidas particulares o instalaciones propias para el consumo por parte de los usuarios”.

Asimismo, el artículo 52 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, establece que: “El Derecho al uso privativo, sea o no consuntivo, del dominio público hidráulico se adquiere por disposición legal o por concesión administrativa.”



FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	21/12/2023	PÁGINA 10/21
VERIFICACIÓN	Pk2jmVSV7QDRZYHDH24RUJ2XWTY6VP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Código Seguro De Verificación	bPxw011AJfz7xEM19YTPEQ==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz		Firmado	09/03/2026 16:12:35
Observaciones			Página	10/42
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/bPxw011AJfz7xEM19YTPEQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



Redes de pluviales, saneamiento y depuración.

La autorización de vertido es una de las principales herramientas con que cuenta la administración para gestionar la contaminación de las aguas. Además de llevar a cabo una vigilancia y control mediante los programas de seguimiento, resulta fundamental actuar en el origen de los focos de contaminación para reducir progresivamente el impacto que las distintas actividades provocan en los ecosistemas acuáticos.

Tal y como establece el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, queda prohibido con carácter general el vertido directo o indirecto de aguas y productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del Dominio Público Hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización otorgada por el Organismo de Cuenca, competente tanto en el caso de los vertidos directos a aguas superficiales o subterráneas como en el de vertidos indirectos a aguas subterráneas.

La Autorización de vertido tiene por objetivo la consecución del buen estado ecológico de las aguas, de acuerdo con las normas de calidad, los objetivos medioambientales y las características de emisión e inmisión establecidas en la normativa referente a las aguas.

Para garantizar que los vertidos suponen el menor impacto posible sobre las masas de agua, la Autorización de vertido establece las condiciones en que éstos deben realizarse concretando las siguientes cuestiones:

- Origen de las aguas residuales y localización del punto de vertido.
- Caudal y valores límite de emisión del efluente.
- Instalaciones de depuración y evacuación que el Organismo de Cuenca considere suficientes para cumplir con la normativa sobre la calidad del medio receptor.
- Plazo de las distintas fases de las obras de las instalaciones de depuración así como las distintas medidas que se deban adoptar para reducir la contaminación.
- Plazo de vigencia de la autorización.
- El importe del canon de control de vertidos, tasa destinada a la protección, mejora y estudio del medio receptor.
- Actuaciones y medidas que se deban tomar en caso de emergencia.
- Programas de reducción de la contaminación para la progresiva adecuación del vertido.

Los Organismos de Cuenca llevan a cabo labores de inspección de todos los vertidos, de modo que en caso de detectar un vertido que carece de autorización o que incumple las condiciones de su autorización, se inicia un proceso sancionador.

En el caso del municipio objeto de estudio, nos consta que se gestiona a través de la mancomunidad de municipios, que es la que dispone de autorización, de conformidad con lo dispuesto en el art. 8 del Decreto 109/2015, de 17 de marzo por el que se aprueba al Reglamento Dominio de Vertidos del Dominio Público Hidráulico.



FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	21/12/2023	PÁGINA 11/21
VERIFICACIÓN	Pk2jmVSV7QDRZYHDH24RUJ2XWTY6VP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Código Seguro De Verificación	bPxwollAJfz7xEM19YTPEQ==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz		Firmado	09/03/2026 16:12:35
Observaciones			Página	11/42
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/bPxwollAJfz7xEM19YTPEQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



“1. Podrán ser titulares de autorizaciones de vertido los municipios, las entidades supramunicipales, las comunidades de usuarios, las personas titulares de edificaciones aisladas, las personas titulares de actividades económicas, así como las entidades urbanísticas de conservación debidamente inscritas en el registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, a tenor de lo establecido en el artículo 153 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía”.

No se encuentra en el documento ambiental un análisis concretos respecto de la necesidad de agua que el cambio de industrial a comercial supone, pero sí se establecen medidas genéricas, lo cual obliga a posponer a valoraciones posteriores relacionadas con el resto de autorizaciones y concesiones, sin que sea posible en este momento determinar los condicionantes concretos y características específicas de la actuación. Asimismo, se requiere la aportación del documento del estudio hidrológico hidráulico con respecto al cauce del Arroyo del Cuarto, ya que actualmente es zona de dominio público hidráulico sin perjuicio del estudio de alternativas que permitan el desarrollo del sector, en su caso se podrían plantear zonificaciones alternativas.

El preceptivo informe en materia de aguas que se redacte en base a la Instrucción de 20 de febrero de 2012 de la anterior Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico sobre la elaboración de informes en materia de aguas a los planes con incidencia territorial, a los planeamientos urbanísticos y a los actos y ordenanzas de las entidades locales (modificación n.º: 1 y 2 de la misma), al Documento en trámite, analizará y concluirá sobre el ajuste a las determinaciones y requerimientos exigibles en relación a los siguientes apartados:

- Dominio público hidráulico y sus zonas de protección.
- Prevención de riesgos por avenidas e inundaciones.
- Disponibilidad de recursos hídricos.
- Infraestructuras del ciclo integral del agua.
- Financiación de estudios e infraestructuras.

Como se ha dicho anteriormente resulta necesario aportar EHH a la Administración Hidráulica para el preceptivo Informe en materia de Aguas, deberá incorporar plano de láminas de inundación resultado de las **medidas de defensa propuestas**, T-10 T-100 y T-500, grafiando zona de flujo preferente VID Vía Intenso Desagüe y para graves daños según el artículo 9.2 RDPH.

Los usos en zona inundable deberán ser los regulados por el artículo 9 y siguientes del Reglamento de DPH.

Concluir que la ordenación pormenorizada deberá resultar compatible con la regulación de usos que recoge en su art. 9 y siguientes el Reglamento de Dominio Público Hidráulico .

En el caso de definirse medidas de defensa deberá aportarse características de las mismas, así como definición de T-10, T-100 y T-500, grafiando zona de flujo preferente VID Cía Intenso Desagüe resultado de la aplicación de dichas medidas sin afección de terceros, así como presupuesto de ejecución de la obra propuesta.

Deberá solicitarse **informe sectorial en materia de aguas** referido en el artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía y en el artículo 32 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que será emitido **tras la aprobación inicial del documento de planeamiento** a

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	21/12/2023	PÁGINA 12/21
VERIFICACIÓN	Pk2jmVSV7QDRZYHDH24RUJ2XWTY6VP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Código Seguro De Verificación	bPxwollAJfz7xEM19YTPEQ==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz		Firmado	09/03/2026 16:12:35
Observaciones			Página	12/42
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/bPxwollAJfz7xEM19YTPEQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



solicitud del organismo competente en su tramitación. Además, cuando se solicite informe en materia de aguas, para la emisión del mismo, la Administración Hidráulica podrá requerir al interesado documentación o información complementaria a dichos documentos, tras su estudio detallado y considerando los posibles cambios que se hayan producido respecto a las condiciones iniciales o de la normativa vigente.

4.3. Consideraciones en materia de Residuos y Calidad del Suelo.

Con fecha 20 de septiembre de 2023 se emite informe por parte del Departamento de Residuos y Calidad del Suelo de esta Delegación Territorial sobre los aspectos de su competencia. A continuación se resumen las principales determinaciones de dicho informe, debiéndose atender a su contenido completo, el cual se adjunta como parte del Anexo II del presente informe ambiental estratégico:

Analizando la documentación aportada y, habiéndose realizado consulta al Servicio de Residuos y Calidad del suelo de los Servicios Centrales de la Consejería, cuya respuesta se recibió con fecha 18/09/2023, puesto que:

- La actividad industrial desarrollada en el pasado en la parcela de SALYT (fábrica de ladrillos y tejas) no era una Actividad Potencialmente Contaminante por su CNAE, pero se desconoce si el empleo del fuel oil como combustible era o no superior a un consumo anual medio superior a 300.000 litros, ya que el volumen total de almacenamiento sí era igual o superior a 50.000 litros. (artículo 3.2 del R.D. 9/2005).*
- Hasta la fecha no se le ha requerido elaborar un Informe Preliminar de Situación, ni tampoco un Informe Histórico de Situación, por lo que bien pudiera haberse justificado anteriormente que no era APC. Sin embargo, por la última documentación aportada se desconoce el consumo de fuel oil tuvo.*
- Independientemente del cumplimiento de los requisitos sobre almacenamiento y consumo de combustible recogidos en el artículo 3.2 del R.D. 9/2005, se considera que existen indicios racionales de afección al suelo tal y como se definen en el artículo 3.1 del Decreto 18/2015: se considerará que existen indicios racionales para suponer la posible existencia de contaminación en el suelo cuando se produzcan, entre otras, una o varias de las siguientes condiciones:*
 - Instalaciones anteriores a la entrada en vigor de la Ley 21/1992, de 16 de julio, de Industria.*
 - Existencia de depósitos subterráneos de combustibles u otras sustancias peligrosas.*

Los depósitos puede que sean anteriores a la entrada en vigor de la Ley 21/1992, de Industria, que regulaba este tipo de instalaciones. Dada la antigüedad de los mismos es muy probable que contaran con pared simple y no tuvieran sistemas de detección de fugas, sin ni siquiera saberse si se encontraban en el interior de cubeto o no; por lo que no es descartable la existencia de una pasada afección al terreno.

Por lo tanto, debe subsanar la siguiente documentación:

- Estudio de Calidad del Suelo focalizado en la zona de almacenamiento de fueloil, siendo lo más oportuno realizar las tomas de muestras de suelo una vez retirados los depósitos, en la base y paredes laterales del hueco de excavación, para certificar que no queda ninguna contaminación remanente en el suelo.

Deberá presentarse el mencionado **Estudio de Calidad del Suelo** en esta Delegación Territorial para su valoración con carácter previo al inicio de las obras de construcción de las edificaciones a las que habilite el Plan de Reforma Interior, junto a la documentación de trámite de la autorización ambiental unificada a la que se encuentra sometido el futuro Proyecto de construcción de la gran superficie comercial minorista por

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	21/12/2023	PÁGINA 13/21
VERIFICACIÓN	Pk2jmVSV7QDRZYHDH24RUJ2XWTY6VP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Código Seguro De Verificación	bPxwollAJfz7xEM19YTPEQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:35
Observaciones		Página	13/42
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/bPxwollAJfz7xEM19YTPEQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



incluirse en la categoría 13.19 del anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental (Cat. 13.19 Construcción de grandes superficies minoristas y establecimientos comerciales mayoristas, así definidos de acuerdo con la normativa vigente en materia de comercio interior, siempre que se den forma simultánea las circunstancias siguientes: 1.º Que se encuentre a menos de 500 metros de una residencial. 2.º Que ocupe una superficie superior a 3 hectáreas: AAU*)

4.4. Consideraciones en materia de patrimonio cultural.

Con fecha 31 de julio de 2023 se emite informe por parte del Servicio de Bienes Culturales de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte sobre los aspectos de su competencia.

A continuación se resumen las determinaciones de dicho informe, debiéndose atender a su contenido completo, el cual se adjunta como parte del Anexo II del presente informe ambiental estratégico:

Contrastada la información aportada con la documentación existente en los archivos de esta Delegación Territorial y el planeamiento urbanístico de Málaga, en el área objeto de consulta se localizan cercanos los siguientes yacimientos:

- Cerro Coronado y zona industrial con hornos e indicios de beneficios del cobre al noroeste (Ficha nº006 del Catálogo de Protección Arqueológica del Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga) que cuenta con protección de Zona de Reserva Arqueológica.
- Captaciones y Alcubillas de La Culebra y Almendral del Rey (Siglo XVI), Zona 4 (Ficha nº085 del Catálogo de Protección Arqueológica del Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga).

Una vez analizada la documentación técnica presentada y la obrante en la Delegación de Turismo, Cultura y Deporte, se considera que, desde el punto de vista arqueológico, la propuesta es compatible con los valores patrimoniales de la zona, por lo que procede emitir INFORME FAVORABLE al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del Plan de Reforma Interior del ATU-RI-O-R.10 "SALYT", en el término municipal de Málaga condicionada a la realización de:

- Control Arqueológico de Movimiento de Tierras: en toda la línea de conectividad subterránea ha de ser sometida a un control de movimientos de tierras, según lo establecido por el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

La realización del control arqueológico de movimientos de tierra previsto en el artículo 52.1 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía estará sujeto, con carácter previo a su inicio, a declaración responsable en la que se realice una descripción de la actuación y en la que se manifieste que la dirección de la actividad arqueológica cumple con los requisitos legales y reglamentarios previstos. En ningún caso, esta declaración responsable eximirá de cumplir con las restantes obligaciones reglamentarias referidas al desarrollo de la actividad arqueológica y al pronunciamiento sobre los resultados de la misma por parte de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

4.5. Consideraciones en materia de Carreteras.

Con fecha 17 de julio de 2023 se emite informe por parte del Servicio de Carreteras de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda sobre los aspectos de su competencia.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	21/12/2023	PÁGINA 14/21
VERIFICACIÓN	Pk2jmVSV7QDRZYHDH24RUJ2XWTY6VP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Código Seguro De Verificación	bPxwollAJfz7xEM19YTPEQ==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz		Firmado	09/03/2026 16:12:35
Observaciones			Página	14/42
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/bPxwollAJfz7xEM19YTPEQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



A continuación se resumen las determinaciones de dicho informe, debiéndose atender a su contenido completo, el cual se adjunta como parte del Anexo II del presente informe ambiental estratégico:

La actuación se encuentra colindante con la Avenida Valle-Inclán. Examinada la documentación aportada y en lo referente a las carreteras de titularidad autonómica, se informa que la actuación se encuentra en terrenos colindantes con la Avenida de Valle-Inclán y no afecta a ninguna carretera autonómica titularidad de la Junta de Andalucía.

4.6.- Consideraciones en materia de Cambio Climático.

En el punto 10 del Documento Ambiental Estratégico, se establecen las medidas concretas frente al cambio climático que deberán ser de obligado cumplimiento y que han de ser incorporadas al documento de planeamiento para que sean tenidas en cuenta en el posterior desarrollo de la urbanización del ámbito, así como en el diseño y construcción de las edificaciones y espacios a las que habilite el mismo.

De conformidad con el artículo 40.6 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, esta Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Málaga, en el ámbito de sus competencias y a los solos efectos ambientales formula el siguiente:

INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Se considera que el “Plan de Reforma Interior del ATU-RI-O-R.10 “SALYT””, en el T.M. de Málaga no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre que se dé cumplimiento al siguiente condicionado y a las medidas preventivas y correctoras propuestas en el Documento Ambiental Estratégico.

- a) El proyecto que habilita el Plan de Reforma Interior debe someterse a autorización ambiental integrada (AAU*) por estar incluido en en la categoría 13.19 del anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental.

Entre la documentación de solicitud de dicha autorización ambiental integrada **se presentará** en esta Delegación Territorial un **Estudio de Calidad del Suelo** para su valoración con carácter previo al inicio de las obras de construcción de las edificaciones a las que habilita el Plan de Reforma Interior.

- b) En lo relativo a la contaminación lumínica, acústica y atmosférica, se estará a lo señalado en el apartado **4.1** de este informe ambiental estratégico. Deberán tenerse en cuenta las recomendaciones establecidas en el Estudio Acústico presentado como anexo al Documento Ambiental Estratégico y realizarse una serie de mediciones “in situ” de los niveles sonoros una vez ejecutada la actuación para comprobar que no se superan los índices de ruido pertenecientes a los objetivos de calidad acústica que le son de aplicación según la zonificación acústica determinada en función del uso y, en su caso, llevarse a cabo las medidas correctoras oportunas.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	21/12/2023	PÁGINA 15/21
VERIFICACIÓN	Pk2jmVSV7QDRZYHDH24RUJ2XWTY6VP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Código Seguro De Verificación	bPxwollAJfz7xEM19YTPEQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:35
Observaciones		Página	15/42
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/bPxwollAJfz7xEM19YTPEQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- c) Para evitar afecciones al Dominio Público Hidráulico y para garantizar que se empleen de manera sostenible los recursos hídricos, se atenderá a lo indicado en el apartado **4.2** “*Consideraciones en materia de aguas y dominio público hidráulico*” del presente Informe Ambiental Estratégico.

Además se informa que deberá solicitarse **informe sectorial en materia de aguas** referido en el artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía y en el artículo 32 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que será emitido **tras la aprobación inicial del documento de planeamiento** a solicitud del organismo competente en su tramitación.

Esta Delegación Territorial remitirá el presente Informe Ambiental Estratégico al Boletín Oficial de la Junta de Andalucía para su publicación en el plazo de 15 días, conforme al artículo 39.3 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*, sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul.

De acuerdo con lo dispuesto en el Art. 39.3 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*, el presente Informe Ambiental Estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, no se hubiera procedido a la aprobación del instrumento de planeamiento en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tal caso, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.

Contra el Informe Ambiental Estratégico no procederá recurso administrativo alguno, sin perjuicio de los que procedan, en su caso, contra la resolución que apruebe el instrumento de planeamiento sometido al mismo.

EL DELEGADO TERRITORIAL

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	21/12/2023	PÁGINA 16/21
VERIFICACIÓN	Pk2jmVSV7QDRZYHDH24RUJ2XWTY6VP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Código Seguro De Verificación	bPxwollAJfz7xEM19YTPEQ==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz		Firmado	09/03/2026 16:12:35
Observaciones			Página	16/42
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/bPxwollAJfz7xEM19YTPEQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



ANEXO I: RESUMEN DE LAS DETERMINACIONES DEL “PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ATU-RI-O-R.10 “SALYT””, T.M. MÁLAGA (EA/MA/54/21). FORMULADA POR EL AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA Y DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

1. Contenido del Documento Ambiental Estratégico.

El Documento Ambiental Estratégico presentado reúne los contenidos mínimos establecidos en el artículo 39.1 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. Los apartados en que se ha estructurado son los siguientes:

- JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL
- JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA
- ALTERNATIVAS DEL PLAN
- CARACTERIZACIÓN MEDIOAMBIENTAL DEL TERRITORIO
- DESARROLLO PREVISIBLE
- EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES
- MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO
- RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS
- MEDIDAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIOAMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN
- LA INCIDENCIA EN MATERIA DE CAMBIO CLIMÁTICO, SEGÚN LO DISPUESTO EN LA LEY DE MEDIDAS FRENTE AL CAMBIO CLIMÁTICO Y PARA LA TRANSICIÓN HACIA UN NUEVO MODELO ENERGÉTICO EN ANDALUCÍA
- TABLA COMPARATIVA EFECTOS AMBIENTALES PREVISTOS EN 3 ALTERNATIVAS
- DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN
- DOCUMENTO N°2. RESOLUCIÓN CIERRE Y EXTINCIÓN
- DOCUMENTO N°3. PROYECTO DE CLAUSURA DE LA INSTALACIÓN
- DOCUMENTO N°4. CERTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS TRABAJOS AMBIENTALES DESCRITOS EN EL PROYECTO PARA LA CLAUSURA Y DESMANTELAMIENTO DE LA INSTALACIÓN
- DOCUMENTO N°5. CERTIFICADO DE RESIDUOS
- DOCUMENTO N°6. INFORME SOBRE INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS NECESARIAS
- DOCUMENTO N°7. INFORME DE EMASA
- ESTUDIO ACÚSTICO

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	21/12/2023	PÁGINA 17/21
VERIFICACIÓN	Pk2jmVSV7QDRZYHDH24RUJ2XWTY6VP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Código Seguro De Verificación	bPxwollAJfz7xEM19YTPEQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:35
Observaciones		Página	17/42
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/bPxwollAJfz7xEM19YTPEQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2. Objetivos de la planificación

La actuación que se propone es una actuación 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.

3. Análisis de Alternativas.

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. 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.

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.

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.

ALTERNATIVA 1

Esta alternativa consiste en llevar a cabo la ordenación urbanística que plantea el *Plan General*

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	21/12/2023	PÁGINA 18/21
VERIFICACIÓN	Pk2jmVSV7QDRZYHDH24RUJ2XWTY6VP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Código Seguro De Verificación	bPxw011AJfz7xEM19YTPEQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:35
Observaciones		Página	18/42
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/bPxw011AJfz7xEM19YTPEQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Vigente del municipio de Málaga, cuya representación viene reflejada en los planos de propuesta de la *Ordenación Estructural*. 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.

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, promoviendo la implantación de una Gran Superficie Comercial Minorista (GSM).

La Modificación Puntual del PGOU 2011 determina el traslado de suelo urbano consolidado a suelo urbano no consolidado que se sujetará a una actuación de reforma interior para la implantación del citado uso de Gran Superficie Minorista (GSM). Esta implantación contribuiría a evitar la segregación funcional de la ciudad, así como la revitalización de la zona predominantemente residencial, mediante actividad económica, sin generar procesos de expansión urbana y de consumo innecesario de recursos energéticos y naturales.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	21/12/2023	PÁGINA 19/21
VERIFICACIÓN	Pk2jmVSV7QDRZYHDH24RUJ2XWTY6VP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Código Seguro De Verificación	bPxwollAJfz7xEM19YTPEQ==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz		Firmado	09/03/2026 16:12:35
Observaciones			Página	19/42
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/bPxwollAJfz7xEM19YTPEQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



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.

JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA ESCOGIDA

Se concluye que se opta por la Alternativa 2, impulsando la solución que se describe como la más óptima para la situación actual que presenta el ámbito del Tejar de Salyt. 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.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	21/12/2023	PÁGINA 20/21
VERIFICACIÓN	Pk2jmVSV7QDRZYHDH24RUJ2XWTY6VP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Código Seguro De Verificación	bPxwollAJfz7xEM19YTPEQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:35
Observaciones		Página	20/42
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/bPxwollAJfz7xEM19YTPEQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



ANEXO II: CONTESTACIONES RECIBIDAS A LAS CONSULTAS FORMULADAS

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	21/12/2023	PÁGINA 21/21
VERIFICACIÓN	Pk2jmVSV7QDRZYH24RUJ2XWTY6VP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Código Seguro De Verificación	bPxwollAJfz7xEM19YTPEQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:35
Observaciones		Página	21/42
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/bPxwollAJfz7xEM19YTPEQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



COMUNICACIÓN INTERIOR

Su Ref.: SPA/DPA/EBF/058/2023 (EA/MA/20/23)

Fecha: Pie de firma

Asunto: Plan de Reforma Interior del ATU-RI-O-R.10 "SALYT"

T.M. Málaga

Remitente: DEPARTAMENTO DE CALIDAD DEL AIRE

Destinatario: DEPARTAMENTO DE PREVENCIÓN Y CONTROL AMBIENTAL

En relación a la solicitud de informe sobre la actuación en cuestión y una vez analizada la documentación aportada se informa en materia de contaminación acústica y lumínica lo siguiente:

CONTAMINACIÓN ACÚSTICA. (Como requerimiento)

Se deberá incluir el correspondiente Estudio acústico según lo establecido en el artículo 43 del *Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía* con el contenido mínimo que exige su Instrucción Técnica IT.3.

CONTAMINACIÓN LUMÍNICA. (Como condicionado)

Con el objeto de prevenir la dispersión de luz hacia el cielo nocturno, preservar las condiciones naturales de oscuridad en beneficio de los ecosistemas, promover el uso eficiente del alumbrado y reducir la intrusión lumínica en zonas distintas a las que se pretende iluminar, a las instalaciones de alumbrado exterior del Plan en cuestión le serán de aplicación las disposiciones relativas a contaminación lumínica recogidas 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*, por lo que para dicho alumbrado se deberá tener en cuenta la eficiencia energética y los niveles de iluminación que se recogen en sus Instrucciones Técnicas Complementarias EA-02 y EA-03 respectivamente del *Real Decreto 1890/2008*, y que la actuación se localiza en función de sus características en una zona E4, por lo que se atenderán a las prescripciones técnicas que se indican asimismo en su ITC-EA-03.

Por otra parte le son de aplicación las disposiciones relativas a contaminación lumínica recogidas en el artículo 60 y siguientes de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*.

EL JEFE DEL DEPARTAMENTO DE CALIDAD DEL AIRE



Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	JAVIER BERDEGUE GIL	09/08/2023	PÁGINA 1/1
VERIFICACIÓN	Pk2jmF4QC4XMHBKT4C43LVRSEDAJD4	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Código Seguro De Verificación	bPxwollAJfz7xEM19YTPEQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:35
Observaciones		Página	22/42
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/bPxwollAJfz7xEM19YTPEQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



COMUNICACIÓN INTERIOR

Su Ref.: SPA/DPA/EBF/058/2023 (EA/MA/20/23)

Fecha: Pie de firma

Asunto: Plan de Reforma Interior Tejar de Salyt

T.M. Málaga

Remitente: DEPARTAMENTO DE CALIDAD DEL AIRE

Destinatario: DEPARTAMENTO DE PREVENCIÓN Y CONTROL AMBIENTAL

En relación a la solicitud de informe sobre la actuación en cuestión y una vez analizada la documentación aportada se informa en materia de contaminación acústica y lumínica lo siguiente:

CONTAMINACIÓN ACÚSTICA.

Se ha presentado el correspondiente Estudio acústico fechado en noviembre de 2023 según lo establecido en el artículo 43 del *Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía* con el contenido mínimo que exige su Instrucción Técnica IT.3.

Deberán tenerse en cuenta las recomendaciones establecidas en dicho Estudio y realizarse una serie de mediciones “in situ” de los niveles sonoros una vez ejecutada la actuación para comprobar que no se superan los índices de ruido pertenecientes a los objetivos de calidad acústica que le son de aplicación según la zonificación acústica determinada en función del uso y, en su caso, llevarse a cabo las medidas correctoras oportunas.

CONTAMINACIÓN LUMÍNICA.

Con el objeto de prevenir la dispersión de luz hacia el cielo nocturno, preservar las condiciones naturales de oscuridad en beneficio de los ecosistemas, promover el uso eficiente del alumbrado y reducir la intrusión lumínica en zonas distintas a las que se pretende iluminar, a las instalaciones de alumbrado exterior del Plan en cuestión le serán de aplicación las disposiciones relativas a contaminación lumínica recogidas 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*, por lo que para dicho alumbrado se deberá tener en cuenta la eficiencia energética y los niveles de iluminación que se recogen en sus Instrucciones Técnicas Complementarias EA-02 y EA-03 respectivamente del *Real Decreto 1890/2008*, y que la actuación se localiza en función de sus características en una zona E3, por lo que se atenderán a las prescripciones técnicas que se indican asimismo en su ITC-EA-03.

Por otra parte le son de aplicación las disposiciones relativas a contaminación lumínica recogidas en el artículo 60 y siguientes de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*.

EL JEFE DEL DEPARTAMENTO DE CALIDAD DEL AIRE



Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	JAVIER BERDEGUE GIL	20/11/2023	PÁGINA 1/1
VERIFICACIÓN	Pk2jmS8CCDKTHE79FNQHDA8DZZTLYY	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Código Seguro De Verificación	bPxwollAJfz7xEM19YTPEQ==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz		Firmado	09/03/2026 16:12:35
Observaciones			Página	23/42
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/bPxwollAJfz7xEM19YTPEQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



S/Ref.: : SPA/DPA/EBF/058/2023 : EA/MA/20/23

N/Ref.: MA-73835

Fecha del informe: Fecha firma digital

Asunto: Procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del Plan de Reforma Interior del ATU-RI-O-R.10 "SALYT", T.M. Málaga

DATOS

Fecha registro entrada: 04/07/2023
Peticionario: Servicio de Protección Ambiental
Municipio: Málaga
Provincia: Málaga
Cauce/s: Arroyo del Cuarto
Coords. UTM (ETRS89): X: 370652 Y: 4065751

ANTECEDENTES DE HECHO

Con fecha 4 de julio de 2023, se recibe nota del servicio de Protección Ambiental en el que se solicita a esta Administración emita informe relativo al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del Plan de Reforma Interior del ATU-RI-O-R.10 "SALYT", T.M. Málaga, de conformidad con lo dispuesto en el art. 39.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental.

A tal efecto se aporta la documentación siguiente para su análisis:

- Documento de subsanación de 27-06-2023
- 2023-04-27-00 Certificado de Acuerdo
- Avance PRI PARTE 1
- Avance PRI PARTE 2
- Ficha ATU
- I-MOD-PGOU Salyt
- I-PL2022-38 PRI ATU-RI
- Justificación de innecesariedad EA ATU-RI Parte 1
- Justificación de innecesariedad EA ATU-RI Parte 2
- Punto 16

El objeto del presente documento ambiental

El ámbito del 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



Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	JUAN MANUEL TRUJILLO MENA	30/08/2023	PÁGINA 1/14
VERIFICACIÓN	Pk2jmC3ZSHUQ97SB9KH8UJZU5GVSB4	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Código Seguro De Verificación	bPxw011AJfz7xEM19YTPEQ==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz		Firmado	09/03/2026 16:12:35
Observaciones			Página	24/42
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/bPxw011AJfz7xEM19YTPEQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			





manera, delimitar el ámbito como un área de reforma interior ordenada y convirtiéndolo en Gran Superficie Minorista.

LOCALIZACIÓN

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



ALTERNATIVAS

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

La alternativa seleccionada es la Alternativa núm 2 pues es la que mejor responde a los criterios de sostenibilidad y equilibrio ambiental, respetando la consecución de los objetivos ambientales.

DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y SUS ZONAS DE PROTECCIÓN ADYACENTES.

Resulta de aplicación, el Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía y el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, modificado por el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	JUAN MANUEL TRUJILLO MENA	30/08/2023	PÁGINA 2/14
VERIFICACIÓN	Pk2jmC3ZSHUQ97SB9KH8UJZU5GVSB4	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Código Seguro De Verificación	bPxwollAJfz7xEM19YTPEQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:35	
Observaciones		Página	25/42	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/bPxwollAJfz7xEM19YTPEQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



Un proyecto como el que se plantea supone la valoración de los impactos que se puedan prever, dependiendo del tipo de actuación, el sector en el que se actúa, las características ambientales de la zona, etc, la principal cuestión reside en determinar si el impacto es evaluable, y una vez evaluado, considerar si el grado del impacto es moderado, hasta tal punto que pueda ser considerado posible el desarrollo de esta actuación, sin que suponga un menoscabo notable al medio ambiente en general, y en concreto al dominio público hidráulico, objeto de protección.

A tal efecto se requiere determinar cuales son los elementos que en el ámbito concreto de actuación tienen la condición de dominio público hidráulico, para ello debemos partir de la conceptualización jurídica que establece el art. 2 del Texto Refundido de la Ley de Aguas.

- a) Las aguas continentales, tanto las superficiales como las subterráneas renovables con independencia del tiempo de renovación.
- b) Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas.
- c) Los lechos de los lagos y lagunas y los de los embalses superficiales en cauces públicos.
- d) Los acuíferos, a los efectos de los actos de disposición o de afección de los recursos hidráulicos
- e) Las aguas procedentes de la desalación de agua de mar.

En el ámbito del sector se distinguen cauces de aguas superficiales, en concreto el Arroyo del Cuarto, no se distinguen masas de aguas subterráneas.

Los impactos a identificar sobre las masas de aguas superficiales pueden ser variados, se distinguen afección a márgenes de los cauces, afección a la calidad y cantidad de las aguas por aumento de la demanda hídrica, contaminación, etc.

Los orígenes de estos impactos, pueden ser también variados, se producirían por el vertido directo o indirecto de aguas residuales, aumento indiscriminado de la demanda hídrica, acciones que perjudiquen la flora y fauna del entorno, pues revierte en el cauce y cursos de agua, periodos prolongados de sequía etc... Son muchos y diversas las causas e impactos que pueden comprometer la protección del dominio público hidráulico, con motivo del desarrollo urbanístico, es por ello que se tienen que arbitrar los mecanismos que sean coherentes a la consecución de los objetivos ambientales que nuestro ordenamiento jurídico establece.

En esta línea es primordial el análisis del aumento de la demanda hídrica que la ejecución y mantenimiento del proyecto puedan suponer, a lo cual habrá que añadir el estudio de las medidas consideradas para obtener un uso eficiente y en su caso proceder a la mitigación de los impactos identificados.

Con carácter general, el tratamiento del dominio público hidráulico deberá tener en cuenta la cuenca vertiente, contemplando su integración con el medio rural y urbano, respetando el paisaje y potenciando el uso y disfrute ciudadano del cauce y de sus zonas de servidumbre y policía. A la vez que se favorezca la identidad territorial, la función natural de los cauces y la conservación y mejora de la biodiversidad acuática y de las especies asociadas.

Los objetivos ambientales previstos en nuestro ordenamiento jurídico deben ser la base de desarrollo de todos los proyectos. En este sentido, debemos remitirnos a la Ley de Aguas de Andalucía, lo cual establece en su art. 6 que:

En concreto, se establece que:

"1. Sin perjuicio de lo dispuesto en la Sección VI del Título I del Reglamento de la Planificación Hidrológica, aprobado por Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, constituyen objetivos medioambientales en materia de

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	JUAN MANUEL TRUJILLO MENA	30/08/2023	PÁGINA 3/14
VERIFICACIÓN	Pk2jmC3ZSHUQ97SB9KH8UJZU5GVS84	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Código Seguro De Verificación	bPxwollAJfz7xEM19YTPEQ==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz			Firmado	09/03/2026 16:12:35
Observaciones				Página	26/42
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/bPxwollAJfz7xEM19YTPEQ%3D%3D				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				





agua los siguientes:

- a) Prevenir el deterioro del estado de todas las masas de agua, superficiales, subterráneas y de las zonas protegidas, y, en su caso, restaurarlas con objeto de alcanzar el buen estado ecológico de las mismas. Para ello se definirán, implementarán y garantizarán los caudales ambientales necesarios para la conservación o recuperación del buen estado ecológico de las masas de agua.
- b) Conseguir un uso racional y respetuoso con el medio ambiente, que asegure a largo plazo el suministro necesario de agua en buen estado, de acuerdo con el principio de prudencia y teniendo en cuenta los efectos de los ciclos de sequía y las previsiones sobre el cambio climático.
- c) Reducir progresivamente la contaminación procedente de los vertidos o usos que perjudiquen la calidad de las aguas en la fase superficial o subterránea del ciclo hidrológico.
- d) Compatibilizar la gestión de los recursos naturales con la salvaguarda de la calidad de las masas de agua y de los ecosistemas acuáticos.
- e) Integrar en las políticas sectoriales y la planificación urbanística la defensa del dominio público hidráulico, la prevención del riesgo y las zonas inundables.
- f) Y en general los establecidos en el artículo 80 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

La zona de estudio se localiza en la Demarcación Hidrográfica de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas. En concreto se encuentra determinado por las características de la Cuenca del Guadalhorce.

Masas de aguas superficiales.

Consultadas las ortofotografías históricas a partir del año 1956, en el sector objeto de estudio se identifica en su zona central, discurriendo aproximadamente de norte a sur, el cauce antiguo denominado Arroyo del Cuarto.

A su vez, el trazado de este cauce, se encuentra recogido en la cartografía del estudio hidráulico del Plan general de Ordenación Urbana de Málaga del año 2010.



Izq: Ortofoto año 1956/57. Dcha: Cartografía PGOU 2010.

A partir de esta información del año 1956, se distingue que en el perímetro del actual sector ya existía una

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	JUAN MANUEL TRUJILLO MENA	30/08/2023	PÁGINA 4/14
VERIFICACIÓN	Pk2jmC3ZSHUQ97SB9KH8UJZU5GVSB4	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Código Seguro De Verificación	bPxwollAJfz7xEM19YTPEQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:35
Observaciones		Página	27/42
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/bPxwollAJfz7xEM19YTPEQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





edificación sobre el cauce, desconociendo el tipo de canalización o desvío que se hiciera del cauce.

De los planos que se aportan de zonificación se recoge una traza canalizada del cauce bajo el viario proyectado desconociendo si mantiene la traza del desvío actual.



Planta proyectada, incluye traza del colector del cauce

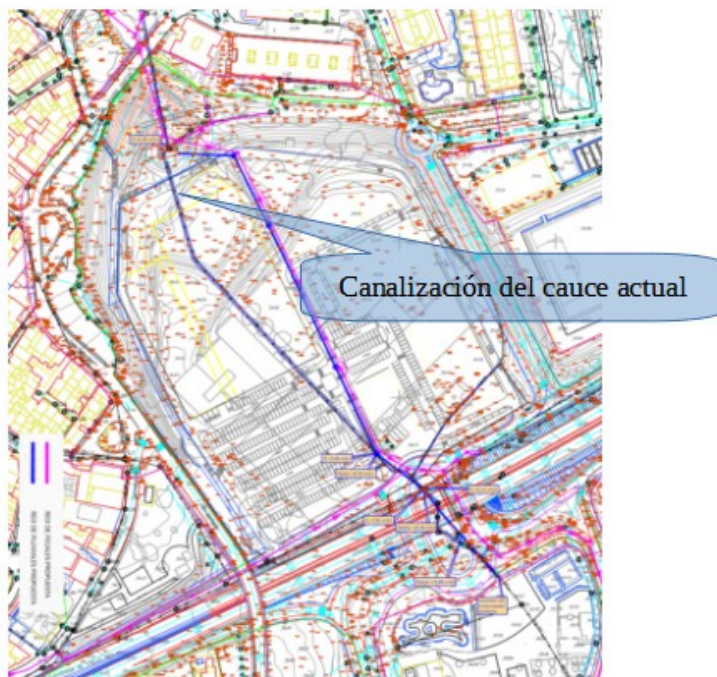
Revisada el resto de la documentación que aportan con el DAE, encontramos dentro del documento denominado “Información Previa recibida de EMASA, Diciembre 2022”, un plano y descripción del trazado del cauce, y su desvío hacia el vial proyectado. El Plano se denomina “Redes de Saneamiento y Drenaje propuestas vaguada Salyt”

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	JUAN MANUEL TRUJILLO MENA	30/08/2023	PÁGINA 5/14
VERIFICACIÓN	Pk2jmC3ZSHUQ97SB9KH8UJZU5GVSB4	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Código Seguro De Verificación	bPxwollAJfz7xEM19YTPEQ==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz		Firmado	09/03/2026 16:12:35
Observaciones			Página	28/42
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/bPxwollAJfz7xEM19YTPEQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			





Se indica en el documento ambiental que este cauce del Arroyo Antiguo del Cuarto es inexistente, pues ha sido trasvasado hacia el Arroyo de los Angeles en su cabecera, por encima del sector. Este hecho no responde jurídicamente a la situación que se ha generado por la existencia del dominio público hidráulico, ya que no se ha producido la desafectación del terreno por el que discurría el cauce original. Es por ello que es necesario que se siga considerando como cauce de dominio público hidráulico a pesar de su antropización.

En los planos que se aportan no se recoge la situación actual del cauce, y tampoco se incluye la delimitación del dominio público hidráulico probable, ni de su zona de servidumbre ni de su zona de policía, ni la situación de la zona inundable, ya que no se tienen datos concretos.

Los planes con incidencia territorial, los instrumentos de planeamiento urbanístico y los actos de las Entidades Locales, en su ámbito territorial, incorporarán el deslinde del dominio público hidráulico que tenga efectuado la Administración Hidráulica, la delimitación técnica de la línea de deslinde y la delimitación de las zonas de servidumbre y policía. En el supuesto de que la Administración Hidráulica no dispusiera de la delimitación del dominio público hidráulico y de sus zonas de protección, los planes con incidencia territorial, el planeamiento urbanístico y los actos de las Entidades Locales, dentro de su ámbito territorial, incluirán un estudio hidrológico hidráulico para su determinación.

El estudio hidrológico e hidráulico deberá ser supervisado por la Administración Hidráulica Andaluza en cuanto a sus hipótesis de partida y métodos de cálculo. Para ello, junto al estudio se remitirá la cartografía

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	JUAN MANUEL TRUJILLO MENA	30/08/2023	PÁGINA 6/14
VERIFICACIÓN	Pk2jmC3ZSHUQ97SB9KH8UJZU5GVSB4	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Código Seguro De Verificación	bPxwollAJfz7xEM19YTPEQ==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz		Firmado	09/03/2026 16:12:35
Observaciones			Página	29/42
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/bPxwollAJfz7xEM19YTPEQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			





utilizada y las entradas y salidas del programa hidráulico en formato digital. Dicha supervisión no supone, salvo señalamiento expreso, aceptación por parte de la misma en cuanto a sus resultados.

El informe emitido por la Administración Hidráulica Andaluza deberá hacer un pronunciamiento expreso sobre si los planes de ordenación del territorio y urbanismo respetan los datos del deslinde del dominio público hidráulico, o la delimitación técnica del mismo, y sus zonas de servidumbre y policía.

Los planes de desarrollo deberán delimitar y respetar el dominio público hidráulico y las zonas de servidumbre, garantizándose para estas zonas los usos que se establecen en la normativa de aguas y en la presente Instrucción. El planeamiento general deberá regularizar su clasificación urbanística.

En las zonas de servidumbre sólo se podrá prever ordenación urbanística para uso público orientada a los fines de paso público peatonal y para el desarrollo de los servicios de vigilancia, conservación y salvamento y para el varado y amarre ocasional de embarcaciones, por tanto, no podrán prever construcciones. En estas zonas el planeamiento podrá planificar siembras o plantaciones de especies no arbóreas, que den continuidad a la vegetación de ribera específica del ámbito. Cualquier uso que demande la disposición de infraestructuras, mobiliario, protecciones, cerramiento u obstáculos deberá ser acorde a los fines indicados. En la zona de servidumbre no se permitirá la instalación de viales rodados.

Las fichas urbanísticas de los sectores que afectan a cauces de dominio público hidráulico o a sus zonas de protección deberán recoger tal afección y la limitación de usos que corresponda, citando además que para la aprobación de la figura de desarrollo correspondiente el Ayuntamiento deberá solicitar informe en materia de aguas a la Administración Hidráulica.

En la zona de policía quedan prohibidas aquellas actuaciones que supongan alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno, las extracciones de áridos, así como cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico. También queda prohibida la instalación de balsas-depósitos de efluentes procedentes de actividades industriales o agrarias, aunque dispongan de medidas para evitar filtraciones o rebosamientos, salvo que estén fuera de zona inundable y que por su naturaleza no puedan tener otra ubicación

Las infraestructuras de canalización se diseñarán de forma que no afecten al dominio público hidráulico y evacuen, al menos, la avenida de 500 años de periodo de retorno.

Las infraestructuras en cauces deberán ser calculadas y diseñadas atendiendo a las siguientes condiciones:

- Deberán ser dimensionadas de forma que se garantice la evacuación del caudal correspondiente a la avenida de los 500 años de periodo de retorno.
- Las estructuras deberán tener unas dimensiones mínimas que permitan el acceso de personal para labores de conservación y mantenimiento.

Recordar que, todas las obras a ejecutar sobre el dominio público hidráulico, en zona de servidumbre y en zona de policía, deben ser autorizadas o informadas previamente a su ejecución por esta Administración Hidráulica Andaluza, para que puedan ser examinadas en detalle la compatibilidad de las actuaciones con la protección del Dominio Público Hidráulico.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	JUAN MANUEL TRUJILLO MENA	30/08/2023	PÁGINA 7/14
VERIFICACIÓN	Pk2jmC3ZSHUQ97SB9KH8UJZU5GVSB4	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Código Seguro De Verificación	bPxw011AJfz7xEM19YTPEQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:35
Observaciones		Página	30/42
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/bPxw011AJfz7xEM19YTPEQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015)		





De conformidad con lo dispuesto en el art. 126 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, se establece:

Artículo 126.1 b) Obras dentro y sobre el dominio publico hidráulico.

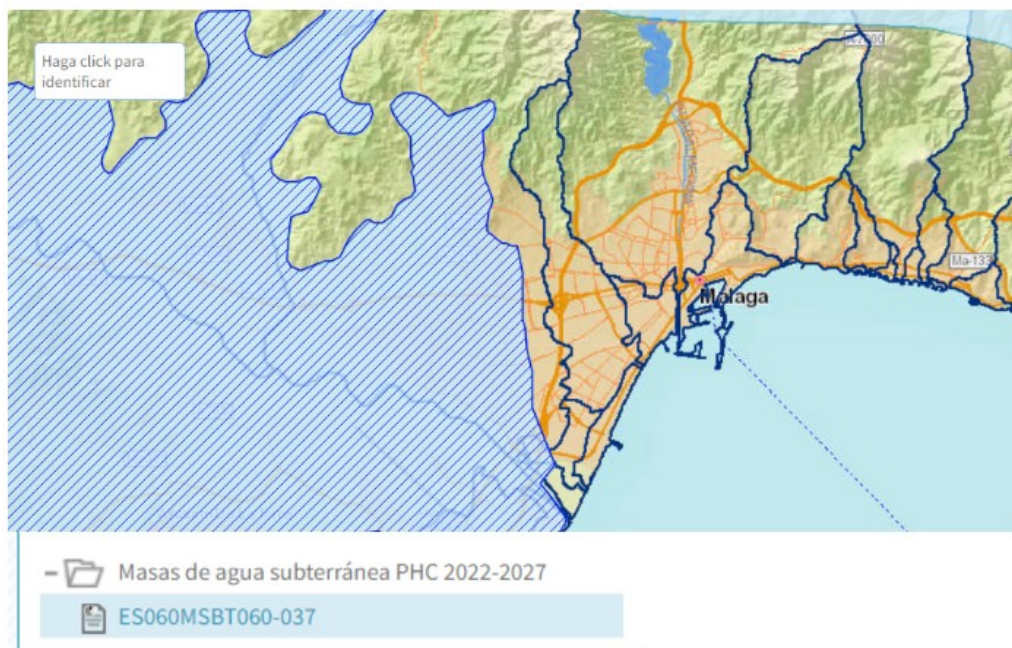
1. La tramitación de los expedientes de concesiones y autorizaciones de obras dentro o sobre el dominio público hidráulico se realizará según el procedimiento regulado en los artículos 53 y 54, con las siguientes salvedades y precisiones:

b) Obras de encauzamientos, motas de defensa, puentes y pasarelas u otras modificaciones no incluidas en el apartado anterior, requerirán la presentación de proyecto suscrito por técnico competente. El Organismo de cuenca podrá acordar la sustitución del proyecto por planos a escala, descriptivos de la totalidad de las obras y una memoria justificativa, cuando a su juicio se trate de obras de poca importancia a realizar en cauces públicos de escasa entidad.

Los proyectos de cortas o cobertura de cauces contendrán un plano topográfico que defina los vértices de la poligonal que delimita los cauces nuevo y antiguo referenciados con coordenadas ETRS89.”

Masas de aguas subterráneas.

No se ve afectado por la existencia de una masa de agua subterránea, ya que el sector está alejado de la masa de agua que se identifica como ES060MSBT060-037, Bajo Guadalhorce.



Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	JUAN MANUEL TRUJILLO MENA	30/08/2023	PÁGINA 8/14
VERIFICACIÓN	Pk2jmC3ZSHUQ97SB9KH8UJZU5GVSB4	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Código Seguro De Verificación	bPxwollAJfz7xEM19YTPEQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:35
Observaciones		Página	31/42
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/bPxwollAJfz7xEM19YTPEQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015)		





PREVENCIÓN DE RIESGOS POR AVENIDAS E INUNDACIONES.

Se indica en el documento ambiental que la afección de inundabilidad presenta en la alternativa elegida

ALTERNATIVAS				
	ALTERNATIVA 0	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2	
Riesgo inundación	Riesgo por escorrentía de antiguo arroyo Cuarto Bajo Riesgo alto inundación: baja cota de parcela respecto a viario colindante, parcela en plano horizontal, falta mantenimiento de infraestructura saneamiento y posibilidad de obstrucción por proliferación de vegetación existente	Riesgo por escorrentía de antiguo arroyo Cuarto Bajo Baja cota de parcela respecto a viario colindante	Riesgo por escorrentía de antiguo arroyo Cuarto Bajo Gran superficie de aparcamientos	Se eleva la cota transformando la parcela en un plano inclinado. Esta nueva pendiente de norte a sur, favorece la evacuación de aguas pluviales/residuales
				Se mantiene el colector principal que atraviesa la parcela del Tejar de Salyt, recogiendo todo el agua que recoja, a su vez, la instalación de saneamiento de la implantación

El 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.

Consultada la cartografía obrante en el estudio hidráulica que sirvió de base para la aprobación del vigente PGOU de Málaga 2010, se incluía la existencia de este cauce, sin embargo al situarse en casco urbano consolidado, no se analizó sus condiciones hidráulicas. Es por ello que se condiciona a la aprobación del estudio hidrológico e hidráulico que se debe de presentar con el instrumento urbanístico.

INFRAESTRUCTURAS DEL CICLO INTEGRAL DEL AGUA.

Establece la Ley 9/2010 de 30 de julio, de Aguas de Andalucía que corresponde a los municipios en materia de aguas la ordenación y la prestación de los siguientes servicios, en el ciclo integral del agua de uso urbano:

a) El abastecimiento de agua en alta o aducción, que incluye la captación y alumbramiento de los recursos hídricos y su gestión, incluida la generación de los recursos no convencionales, el tratamiento de potabilización, el transporte por arterias principales y el almacenamiento en depósitos de cabecera de los núcleos de población.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	JUAN MANUEL TRUJILLO MENA	30/08/2023	PÁGINA 9/14
VERIFICACIÓN	Pk2jmC3ZSHUQ97SB9KH8UJZU5GVSB4	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Código Seguro De Verificación	bPxwollAJfz7xEM19YTPEQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:35	
Observaciones		Página	32/42	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/bPxwollAJfz7xEM19YTPEQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



b) El abastecimiento de agua en baja, que incluye su distribución, el almacenamiento intermedio y el suministro o reparto de agua potable hasta las acometidas particulares o instalaciones propias para el consumo por parte de los usuarios.

c) El saneamiento o recogida de las aguas residuales urbanas y pluviales de los núcleos de población a través de las redes de alcantarillado municipales hasta el punto de intercepción con los colectores generales o hasta el punto de recogida para su tratamiento.

d) La depuración de las aguas residuales urbanas, que comprende la intercepción y el transporte de las mismas mediante los colectores generales, su tratamiento hasta el vertido del efluente a las masas de aguas continentales o marítimas.

e) La reutilización, en su caso, del agua residual depurada, en los términos de la legislación básica.

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.

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.

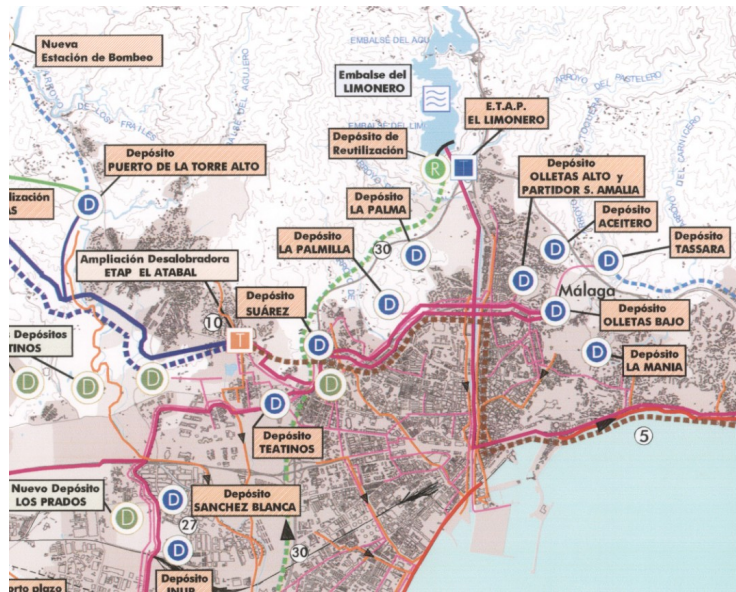
Dentro de los planos de información del Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga, se encuentra el Plan de Ordenación del Territorio de la aglomeración urbana de Málaga, donde se ubica el siguiente plano del ciclo del agua (Ilustración 75), donde se representa las redes interiores de Abastecimiento, Saneamiento, Depuración y Reutilización actuales, así como la red propuesta de todo el municipio. Asimismo se dispone del Depósito de La Palma, y del Depósito Suárez.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	JUAN MANUEL TRUJILLO MENA	30/08/2023	PÁGINA 10/14
VERIFICACIÓN	Pk2jmC3ZSHUQ97SB9KH8UJZU5GVSB4	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Código Seguro De Verificación	bPxwollAJfz7xEM19YTPEQ==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz		Firmado	09/03/2026 16:12:35
Observaciones			Página	33/42
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/bPxwollAJfz7xEM19YTPEQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			





DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS. ABASTECIMIENTO DE AGUA.

El desarrollo urbanístico que se prevé deberá contar con la disponibilidad de los recursos hídricos necesario para satisfacer las demandas de los nuevos desarrollos.

Los instrumentos de desarrollo que provengan de planeamientos generales ya informados por la Administración Hidráulica Andaluza y con informe favorable de disponibilidad de recursos hídricos estarán exentos de presentar la información en materia de disponibilidad. En caso contrario, deberán presentar la siguiente información:

- Consumo anual de agua bruta previsto para atender el nuevo crecimiento, expresado en m³/año.
- Demanda comprometida en otros instrumentos de planeamiento aprobados y pendientes de desarrollo, en m³/año.
- Distribución temporal de los consumos previstos a lo largo del horizonte del Plan.
- Origen de los recursos hídricos que atenderán las futuras demandas, acreditando la titularidad de los mismos, y su situación administrativa concesional.

En su caso, se estará a lo que determine la oficina de planificación hidrológica, para el supuesto concreto.

Resulta de aplicación el artículo 13.1 a) y b) de la Ley 9/2010 de Aguas para Andalucía, establece que: “Corresponde a los municipios en materia de aguas la ordenación y la prestación de los siguientes servicios, en el ciclo integral del agua de uso urbano:

- a) El abastecimiento de agua en alta o aducción, que incluye la captación y alumbramiento de los recursos hídricos y su gestión, incluida la generación de los recursos no convencionales, el tratamiento de potabilización, el transporte por arterias principales y el almacenamiento en

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	JUAN MANUEL TRUJILLO MENA	30/08/2023	PÁGINA 11/14
VERIFICACIÓN	Pk2jmC3ZSHUQ97SB9KH8UJZU5GVS84	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Código Seguro De Verificación	bPxwollAJfz7xEM19YTPEQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:35
Observaciones		Página	34/42
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/bPxwollAJfz7xEM19YTPEQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





depósitos de cabecera de los núcleos de población.

- b) El abastecimiento de agua en baja, que incluye su distribución, el almacenamiento intermedio y el suministro o reparto de agua potable hasta las acometidas particulares o instalaciones propias para el consumo por parte de los usuarios”.

Asimismo, el artículo 52 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, establece que: “El Derecho al uso privativo, sea o no consuntivo, del dominio público hidráulico se adquiere por disposición legal o por concesión administrativa.”

REDES DE PLUVIALES, SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN.

La autorización de vertido es una de las principales herramientas con que cuenta la administración para gestionar la contaminación de las aguas. Además de llevar a cabo una vigilancia y control mediante los programas de seguimiento, resulta fundamental actuar en el origen de los focos de contaminación para reducir progresivamente el impacto que las distintas actividades provocan en los ecosistemas acuáticos.

Tal y como establece el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, queda prohibido con carácter general el vertido directo o indirecto de aguas y productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del Dominio Público Hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización otorgada por el Organismo de Cuenca, competente tanto en el caso de los vertidos directos a aguas superficiales o subterráneas como en el de vertidos indirectos a aguas subterráneas.

La Autorización de vertido tiene por objetivo la consecución del buen estado ecológico de las aguas, de acuerdo con las normas de calidad, los objetivos medioambientales y las características de emisión e inmisión establecidas en la normativa referente a las aguas.

Para garantizar que los vertidos suponen el menor impacto posible sobre las masas de agua, la Autorización de vertido establece las condiciones en que éstos deben realizarse concretando las siguientes cuestiones:

Origen de las aguas residuales y localización del punto de vertido.

Caudal y valores límite de emisión del efluente.

Instalaciones de depuración y evacuación que el Organismo de Cuenca considere suficientes para cumplir con la normativa sobre la calidad del medio receptor.

Plazo de las distintas fases de las obras de las instalaciones de depuración así como las distintas medidas que se deban adoptar para reducir la contaminación.

Plazo de vigencia de la autorización.

El importe del canon de control de vertidos, tasa destinada a la protección, mejora y estudio del medio receptor.

Actuaciones y medidas que se deban tomar en caso de emergencia.

Programas de reducción de la contaminación para la progresiva adecuación del vertido.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	JUAN MANUEL TRUJILLO MENA	30/08/2023	PÁGINA 12/14
VERIFICACIÓN	Pk2jmC3ZSHUQ97SB9KH8UJZU5GVSB4	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Código Seguro De Verificación	bPxwollAJfz7xEM19YTPEQ==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz		Firmado	09/03/2026 16:12:35
Observaciones			Página	35/42
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/bPxwollAJfz7xEM19YTPEQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			





Los Organismos de Cuenca llevan a cabo labores de inspección de todos los vertidos, de modo que en caso de detectar un vertido que carece de autorización o que incumple las condiciones de su autorización, se inicia un proceso sancionador.

En el caso del municipio objeto de estudio, nos consta que se gestiona a través de la mancomunidad de municipios, que es la que dispone de autorización, de conformidad con lo dispuesto en el art. 8 del Decreto 109/2015, de 17 de marzo por el que se aprueba al Reglamento Dominio de Vertidos del Dominio Público Hidráulico.

“1. Podrán ser titulares de autorizaciones de vertido los municipios, las entidades supramunicipales, las comunidades de usuarios, las personas titulares de edificaciones aisladas, las personas titulares de actividades económicas, así como las entidades urbanísticas de conservación debidamente inscritas en el registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, a tenor de lo establecido en el artículo 153 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía”.

No se encuentra en el documento ambiental un análisis concretos respecto de la necesidad de agua que el cambio de industrial a comercial supone, pero sí se establecen medidas genéricas, lo cual obliga a posponer a valoraciones posteriores relacionadas con el resto de autorizaciones y concesiones, sin que sea posible en este momento determinar los condicionantes concretos y características específicas de la actuación. Asimismo, se requiere la aportación del documento del estudio hidrológico hidráulico con respecto al cauce del Arroyo del Cuarto, ya que actualmente es zona de dominio publico hidráulico sin perjuicio del estudio de alternativas que permitan el desarrollo del sector, en su caso se podrían plantear zonificaciones alternativas.

El preceptivo informe en materia de aguas que se redacte en base a la Instrucción de 20 de febrero de 2012 de la anterior Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico sobre la elaboración de informes en materia de aguas a los planes con incidencia territorial, a los planeamientos urbanísticos y a los actos y ordenanzas de las entidades locales (modificación n.º: 1 y 2 de la misma), al Documento en trámite, analizará y concluirá sobre el ajuste a las determinaciones y requerimientos exigibles en relación a los siguientes apartados:

- Dominio público hidráulico y sus zonas de protección.
- Prevención de riesgos por avenidas e inundaciones.
- Disponibilidad de recursos hídricos.
- Infraestructuras del ciclo integral del agua.
- Financiación de estudios e infraestructuras.

Si resultase necesario aportar EHH a la Administración Hidráulica para el preceptivo Informe en materia de Aguas, deberá incorporar plano de láminas de inundación resultado de las **medidas de defensa propuestas**, T-10 T-100 y T-500, grafiando zona de flujo preferente VID Vía Intenso Desagüe y para graves daños según el artículo 9.2 RDPH.

Los usos en zona inundable deberán ser los regulados por el artículo 9 y siguientes del Reglamento de DPH.

Concluir que la ordenación pormenorizada deberá resultar compatible con la regulación de usos que recoge en su art. 9 y siguientes el Reglamento de Dominio Público Hidráulico .

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	JUAN MANUEL TRUJILLO MENA	30/08/2023	PÁGINA 13/14
VERIFICACIÓN	Pk2jmC3ZSHUQ97SB9KH8UJZU5GVSB4	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Código Seguro De Verificación	bPxwollAJfz7xEM19YTPEQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:35
Observaciones		Página	36/42
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/bPxwollAJfz7xEM19YTPEQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





En el caso de definirse medidas de defensa deberá aportarse características de las mismas, así como definición de T-10, T-100 y T-500, grafiando zona de flujo preferente VID Cía Intenso Desagüe resultado de la aplicación de dichas medidas sin afección de terceros, así como presupuesto de ejecución de la obra propuesta.

El Jefe de Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de Agua
Juan Manuel Trujillo Mena

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	JUAN MANUEL TRUJILLO MENA	30/08/2023	PÁGINA 14/14
VERIFICACIÓN	Pk2jmC3ZSHUQ97SB9KH8UJZU5GVSB4	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Código Seguro De Verificación	bPxwollAJfz7xEM19YTPEQ==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz		Firmado	09/03/2026 16:12:35
Observaciones			Página	37/42
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/bPxwollAJfz7xEM19YTPEQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



COMUNICACIÓN INTERIOR

N.º: **2023E039**

Fecha: **En pie de firma**

1. **Asunto: EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA del Plan de Reforma Interior del ATU-RI-O-R.10 "SALYT", T.M. MÁLAGA.**

Remitente: **DEPARTAMENTO DE RESIDUOS Y CALIDAD DEL SUELO. Ref.: 2023E039**

Destinatario: **DEPARTAMENTO DE PREVENCIÓN Y CONTROL AMBIENTAL.**

Ref.: **SPA/DPA/EBF/058/2023 (EA/MA/20/23)**

Se ha recibido en este Departamento comunicación interior de parte del DEPARTAMENTO DE PREVENCIÓN Y CONTROL AMBIENTAL, en el que indican que se está tramitando **EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA del Plan de Reforma Interior del ATU-RI-O-R.10 "SALYT", T.M. MÁLAGA**, solicitando informe sobre los aspectos de competencia del Departamento de Residuos y Calidad del Suelo de la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul de Málaga. Analizando la documentación aportada y, habiéndose realizado consulta al Servicio de Residuos y Calidad del suelo de los Servicios Centrales de la Consejería, cuya respuesta se recibió con fecha 18/09/2023, puesto que:

♦ La actividad industrial desarrollada en el pasado en la parcela de SALYT (fábrica de ladrillos y tejas) no era una Actividad Potencialmente Contaminante por su CNAE, pero se desconoce si el empleo del fuel oil como combustible era o no superior a un consumo anual medio superior a 300.000 litros, ya que el volumen total de almacenamiento sí era igual o superior a 50.000 litros. (artículo 3.2 del R.D. 9/2005).

♦ Hasta la fecha no se le ha requerido elaborar un Informe Preliminar de Situación, ni tampoco un Informe Histórico de Situación, por lo que bien pudiera haberse justificado anteriormente que no era APC. Sin embargo, por la última documentación aportada se desconoce el consumo de fuel oil tuvo.

♦ Independientemente del cumplimiento de los requisitos sobre almacenamiento y consumo de combustible recogidos en el artículo 3.2 del R.D. 9/2005, se considera que existen indicios racionales de afección al suelo tal y como se definen en el artículo 3. I del Decreto 18/2015: se considerará que existen indicios racionales para suponer la posible existencia de contaminación en el suelo cuando se produzcan, entre otras, una o varias de las siguientes condiciones:

- Instalaciones anteriores a la entrada en vigor de la Ley 21/1992, de 16 de julio, de Industria.
- Existencia de depósitos subterráneos de combustibles u otras sustancias peligrosas.

Los depósitos puede que sean anteriores a a entrada en vigor de la Ley 21/1992, de Industria, que regulaba este tipo de instalaciones. Dada la antigüedad de los mismos es muy probable que contaran con pared simple y no tuvieran sistemas de detección de fugas, sin ni siquiera saberse si se encontraban en el interior de cubeto o no; por lo que no es descartable la existencia de una pasada afección al terreno.



CORAL SUBIRON GARAY		21/09/2023	PÁGINA 1/2
VERIFICACIÓN	BndJAXQH3C243YF4G97UBQZUYSJZMM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	
			

Código Seguro De Verificación	bPxwollAJfz7xEM19YTPEQ==	Estado		Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado		09/03/2026 16:12:35	
Observaciones		Página		38/42	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/bPxwollAJfz7xEM19YTPEQ%3D%3D				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				





Por lo tanto, debe subsanar la siguiente documentación:

- Estudio de Calidad del Suelo focalizado en la zona de almacenamiento de fueloil, siendo lo más oportuno realizar las tomas de muestras de suelo una vez retirados los depósitos, en la base y paredes laterales del hueco de excavación, para certificar que no queda ninguna contaminación remanente en el suelo.

LA JEFA DEL DEPARTAMENTO DE RESIDUOS Y CALIDAD DEL SUELO

CORAL SUBIRON GARAY		21/09/2023	PÁGINA 2/2
VERIFICACIÓN	BndJAXQH3C243YF4G97UBQZUYSJZMM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	
			

Código Seguro De Verificación	bPxwollAJfz7xEM19YTPEQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:35
Observaciones		Página	39/42
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/bPxwollAJfz7xEM19YTPEQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



N/R.- MA-2023-00751

S/REF.-SPA/DPA/EBF/058/2023 (EA/MA/20/23)

ASUNTO: **EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ATU-RI-O-R.10 "SALYT" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MÁLAGA, VERSIÓN DE SEPTIEMBRE DE 2022.**

INFORME

Con fecha 4 de julio de 2023 y código Bandej@ INT_2023_0000000000474091 tuvo entrada en este Servicio escrito de 4 de julio de 2023 de la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en Málaga, mediante el que se solicita informe sobre las afecciones a la red de carreteras de la Junta de Andalucía en el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del Plan de Reforma Interior del ATU-RI-O-R.10 "SALYT" en el término municipal de Málaga, conforme al artículo 39.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, remitiendo el documento inicial de evaluación ambiental estratégica simplificada y borrador del plan, versión de septiembre de 2022, en formato digital mediante la aplicación CONSIGNA.

La actuación se encuentra colindante con la Avenida Valle-Inclán Examinada la documentación aportada y en lo referente a las carreteras de titularidad autonómica, **se informa que la actuación se encuentra en terrenos colindantes con la Avenida de Valle-Inclán y no afecta a ninguna carretera autonómica titularidad de la Junta de Andalucía.**

Málaga, a fecha de firma electrónica

EL INGENIERO JEFE
DE OFICINA TÉCNICA

Fdo.: Antonio Moreno Jiménez

EL INGENIERO JEFE
DEL SERVICIO DE CARRETERAS

Fdo.: Antonio Jesús Nieto Liñán

Plaza San Juan de la Cruz n.º 2 29007 -Málaga
Tlf: 951932500
E-mail: dt.malaga.cfiot@juntadeandalucia.es



Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	ANTONIO JESUS NIETO LIÑAN		17/07/2023	PÁGINA 1/1
	ANTONIO MORENO JIMENEZ			
VERIFICACIÓN	Pk2imXP6LSVWATV2KTVEPSP9EXKKVE		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Código Seguro De Verificación	bPxwollAJfz7xEM19YTPQE==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz		Firmado	09/03/2026 16:12:35
Observaciones			Página	40/42
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/bPxwollAJfz7xEM19YTPQE%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



Expte: TA230068_IA1

Asunto: INFORME

UPPH / JASC

CONSEJERÍA DE SOSTENIBILIDAD, MEDIO
AMBIENTE Y ECONOMÍA AZUL.

DELEGACIÓN TERRITORIAL EN MÁLAGA.

Avd. de la Aurora, nº 47

Edificio Servicios Múltiples - 29071 MÁLAGA

Con fecha 4 de julio de 2023 tuvo entrada en esta Delegación solicitud de informe por parte de la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul relativa al inicio de procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del Plan de Reforma Interior del ATU-RI-O-R.10 "SALYT", en el término municipal de Málaga, promovida por EDIFISSA PARQUE COMERCIAL SALYT, S.L., acompañada de documentación técnica.

.- La documentación sobre la que se solicita informe se ha remitido a través de la aplicación CONSIGNA.

.- Una vez estudiada la documentación se ha emitido el siguiente informe por los Servicios Técnicos de esta Delegación Territorial:

INFORME SOBRE INICIO DE PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ATU-RI-O-R.10 "SALYT", EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MÁLAGA.

El Tejar de Salyt es un Área de Transformación Urbanística de Reforma Interior ATURI - O - R.10 "SALYT" con categoría de suelo urbano no consolidado aprobado por Convenio Urbanístico de Planeamiento, ubicado en la Avenida Valle Inclán, número 22, al noroeste del municipio de Málaga, en el distrito Bailén-Miraflores.

Según el catastro, los terrenos que nos ocupan tienen una superficie de 53.140m². Sin embargo, la superficie registral y de levantamiento topográfico disponible es de 52.391m².

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

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

Los terrenos destinados a zonas verdes proyectados en el Tejar de Salyt se localizan en la corona superior oeste - norte - este de la parcela para conformar, junto con la ya existente de titularidad municipal, un parque para el área urbana

Contrastada la información aportada con la documentación existente en los archivos de esta Delegación Territorial y el planeamiento urbanístico de Málaga, en el área objeto de consulta se localizan cercanos los siguientes yacimientos:

- Cerro Coronado y zona industrial con hornos e indicios de beneficios del cobre al noroeste (Ficha nº006 del Catálogo de Protección Arqueológica del Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga) que cuenta con protección de Zona de Reserva Arqueológica.

C/ Mauricio Moro Pareto, 2 – 6ª planta - 29006 Málaga
T: 951041400 - informacion.dpmalaga.ccul@juntadeandalucia.es



MARIA CONCEPCION GARCIA CALERO		31/07/2023	PÁGINA 1/2
VERIFICACIÓN	BndJAZPSXGAJ4TW5FRB9G86R36CBTB	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	
			

Código Seguro De Verificación	bPxwollAJfz7xEM19YTPEQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:35
Observaciones		Página	41/42
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/bPxwollAJfz7xEM19YTPEQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





- Captaciones y Alcubillas de La Culebra y Almendral del Rey (Siglo XVI), Zona 4 (Ficha nº085 del Catálogo de Protección Arqueológica del Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga).

CONCLUSIÓN:

Una vez analizada la documentación técnica presentada y la obrante en esta Delegación, se considera que, desde el punto de vista arqueológico, la propuesta es compatible con los valores patrimoniales de la zona, por lo que procede emitir INFORME FAVORABLE al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del Plan de Reforma Interior del ATU-RI-O-R.10 "SALYT", en el término municipal de Málaga condicionada a la realización de:

- Control Arqueológico de Movimiento de Tierras: en toda la línea de conectividad subterránea ha de ser sometida a un control de movimientos de tierras, según lo establecido por el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

La realización del control arqueológico de movimientos de tierra previsto en en el artículo 52.1 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía estará sujeto, con carácter previo a su inicio, a declaración responsable en la que se realice una descripción de la actuación y en la que se manifieste que la dirección de la actividad arqueológica cumple con los requisitos legales y reglamentarios previstos. En ningún caso, esta declaración responsable eximirá de cumplir con las restantes obligaciones reglamentarias referidas al desarrollo de la actividad arqueológica y al pronunciamiento sobre los resultados de la misma por parte de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

Lo que le comunico para su conocimiento y efectos oportunos.

Fdo. Jefe del Servicio de Bienes Culturales
P.A. Jefa del Departamento de Protección del Patrimonio Histórico
María Concepción García Calero

MARIA CONCEPCION GARCIA CALERO		31/07/2023	PÁGINA 2/2
VERIFICACIÓN	BndJAZPSXGAJ4TW5FRB9G86R36CBTB	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	
			

Código Seguro De Verificación	bPxwollAJfz7xEM19YTPEQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:35
Observaciones		Página	42/42
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/bPxwollAJfz7xEM19YTPEQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

