



**RESUMEN EJECUTIVO DEL PLAN DE
REFORMA INTERIOR DEL ATU-RI-O-R.10
“SALYT” EN MÁLAGA**

Noviembre de 2025

Código Seguro De Verificación	YFI0H+NKdeQqjYxVMBwqAw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:28
Observaciones		Página	1/24
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/YFI0H%2BNKdeQqjYxVMBwqAw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



1. RESUMEN EJECUTIVO

3

1.1	SITUACIÓN Y LOCALIZACIÓN EN LA CIUDAD	3
1.2	ANTECEDENTES	4
1.3	LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD:	6
1.4	EL PLANEAMIENTO VIGENTE	6
1.5	LA MEMORIA DE ORDENACIÓN:	8
1.6	JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA:	8
1.7	ESQUEMA DE LA ORDENACIÓN	10
1.8	SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA:	11
1.9	RED VIARIA Y ESQUEMAS DE MOVILIDAD	11
1.10	EDIFICACIONES DE LA SUPERFICIE COMERCIAL:	14
1.11	ESQUEMAS DE REDES Y SERVICIOS	15
1.11.1	ESQUEMA DE INFRAESTRUCTURAS RED DE ALCANTARILLADO	15
1.11.2	ESQUEMA DE INFRAESTRUCTURAS RED DE ABASTECIMIENTO	16
1.11.3	ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS REDES ELÉCTRICAS. MT, BT Y ALUMBRADO	17
1.11.4	ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS RED DE TELECOMUNICACIONES Y GAS	18
1.12	ESTÁNDARES DE APARCAMIENTO	18
1.13	RESERVA PARA DOTACIONES	21
1.13.1	SUELO DOTACIONAL PÚBLICO.	21
1.14	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	23
1.15	MEMORIA ECONÓMICA	23
1.15.1	INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	23

Código Seguro De Verificación	YFI0H+NKdeQqjYxVMBwqAw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:28	
Observaciones		Página	2/24	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/YFI0H%2BNKdeQqjYxVMBwqAw%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

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

1. RESUMEN EJECUTIVO

1.1 Situación y localización en la ciudad

El ámbito objeto del presente documento es el Tejar de Salyt, ubicado en la zona noroeste del municipio de Málaga, formando parte del distrito de Bailén-Miraflores.

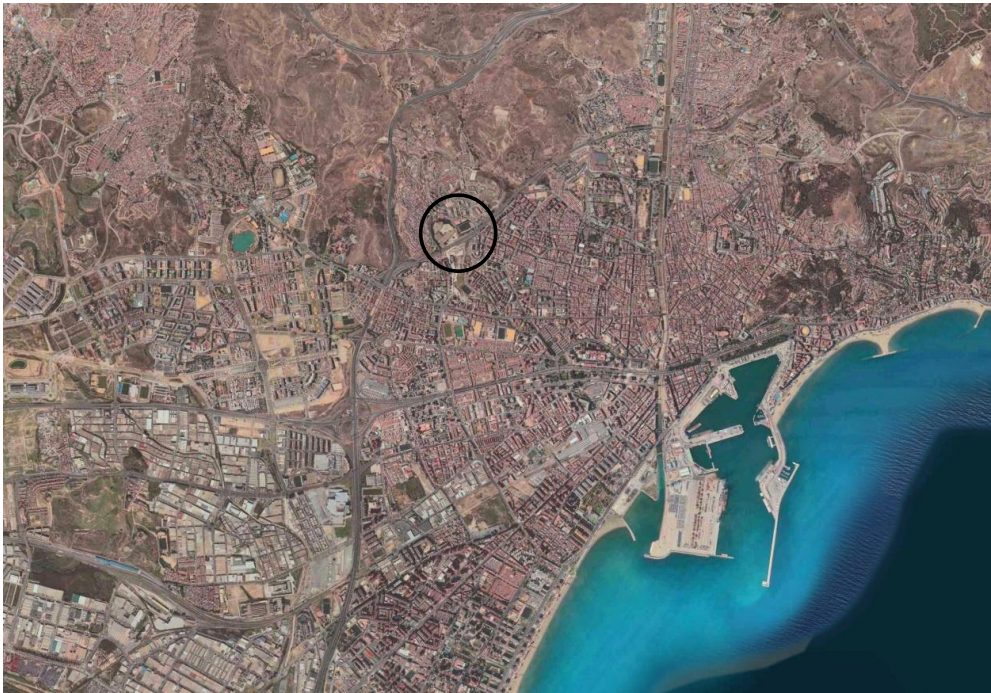
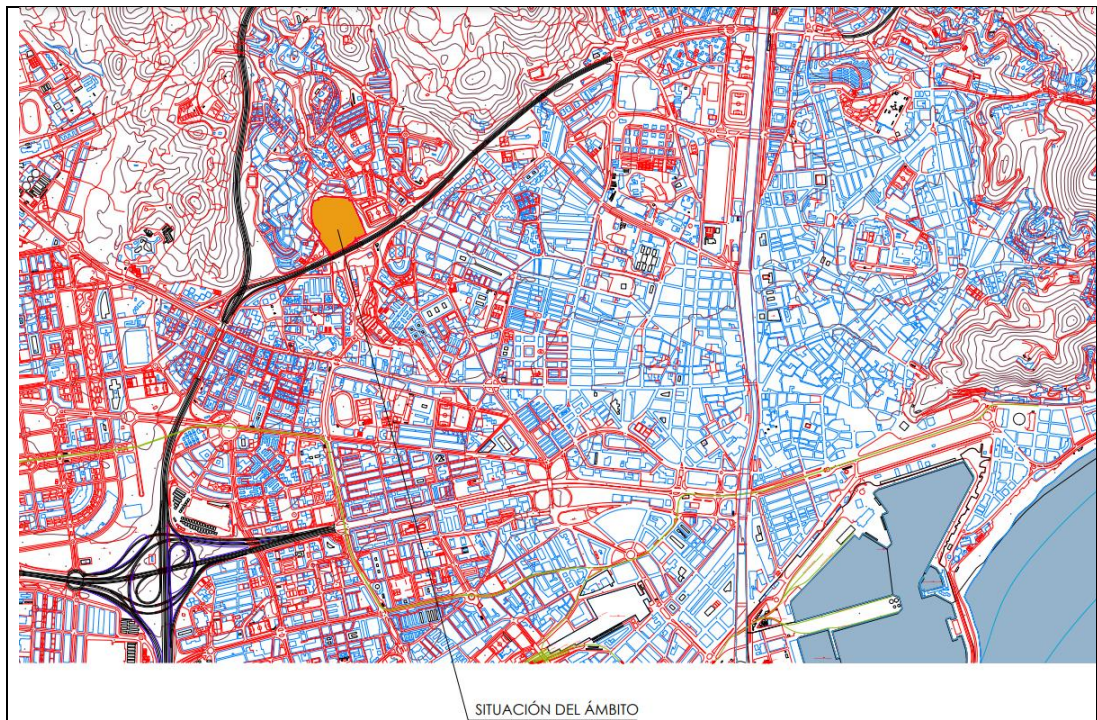


Ilustración 01_ORTOFOTO_UBICACIÓN TEJAR SALYT_CIUDAD DE MÁLAGA

Código Seguro De Verificación	YFI0H+NKdeQqjYxVMBwqAw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:28	
Observaciones		Página	3/24	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/YFI0H%2BNKdeQqjYxVMBwqAw%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



El Tejar de Salyt recibe su nombre por la fábrica de tejas y ladrillos que alberga la parcela, la cual elaboraba sus productos utilizando las arcillas del propio lugar y de otras canteras pertenecientes a la misma empresa.

Dicha fábrica, desde sus inicios en 1945, fue renovando su proceso de fabricación y producción, adaptándose a los sistemas que se actualizaban con el paso de los años, como el procedimiento de alimentación de hornos, evitando las continuas emisiones de humo y previniendo la contaminación al entorno residencial colindante, que se iba asentando progresivamente.

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

1.2 Antecedentes

Por encargo de EDIFFISA se realiza el desarrollo del planeamiento sobre los suelos conocidos como Tejar de Salyt, para la implantación de una gran superficie comercial minorista.

Los antecedentes respecto al planeamiento han sido desarrollados en los apartados 1 memoria de información 11 antecedentes, pero se cita en este resumen ejecutivo que en 2011, se aprobó

Código Seguro De Verificación	YFI0H+NKdeQqjYxVMBwqAw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:28
Observaciones		Página	4/24
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/YFI0H%2BNKdeQqjYxVMBwqAw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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

EDIFFISA presenta el 30 de octubre de 2020 una iniciativa para desarrollar en esos suelos actividades comerciales y de ocio, en el modelo de una gran superficie comercial minorista.

El 28 de abril de 2022 el pleno del Ayuntamiento de Málaga aprobó el **convenio urbanístico de planeamiento que tenía por objeto dar cumplimiento a lo previsto en el Plan General de Ordenación Urbana la futura implantación de una gran superficie comercial minorista.**

La tramitación de todo todos los hitos en relación al destino urbanístico del **Tejar de Salyt** han tenido eco en la sensibilidad social y por ello **una amplia difusión en los medios de comunicación locales**, dado el arraigo de la actividad industrial en la ciudadanía de Málaga, así como la percepción de vacío urbano en deterioro que han tenido las instalaciones una vez cerrada la actividad industrial productiva, en particular para el distrito Bailén Miraflores.

El procedimiento administrativo para la tramitación urbanística necesaria al objeto de la implantación del uso previsto en el convenio se vio afectado y corregido en numerosas ocasiones debido a la coincidencia temporal de la aprobación y aplicación de la lista y de su reglamento.

Finalmente, **concretado el ámbito del ATURI-O-R.10 “Salyt”. el 7 de septiembre de 2022 se presentó el documento de avance del PRI, que fue aprobado el 29 de marzo de 2023. Que debió interpretarse como borrador del PRI a efectos de su calificación ambiental.**

El 14 de marzo de 2024 se presentó el PRI que fue informado por los servicios técnicos municipales advirtiendo aspectos de mejora, en atención a los cuales, se elaboró el PRI que se presentó en noviembre de 2024

Por la ilustrísima Junta de Gobierno Local, en la **sesión ordinaria celebrada el día 20 de diciembre de 2024, se acordó aprobar inicialmente el Plan de Reforma Interior Tejar de Salyt**, promovido por Edifissa Parque Comercial Salyt, Sociedad Limitada, que delimita y ordena en suelo urbano una actuación de transformación urbanística de reforma interior denominada ATU-RI-O-R.10 “Salyt”; todo ello según el documento presentado con fecha 29 de noviembre de 2024.

Superado el trámite de información pública, con la correspondiente respuesta a las distintas alegaciones planteadas, y habiéndose recibido los distintos informes de las administraciones sectoriales, se realizó una entrega en junio del 2025, en la que había quedado sin resolver, a falta de la disponibilidad de la información necesaria para la justificación de las dotaciones de la propuesta, en relación a los valores medios del entorno.

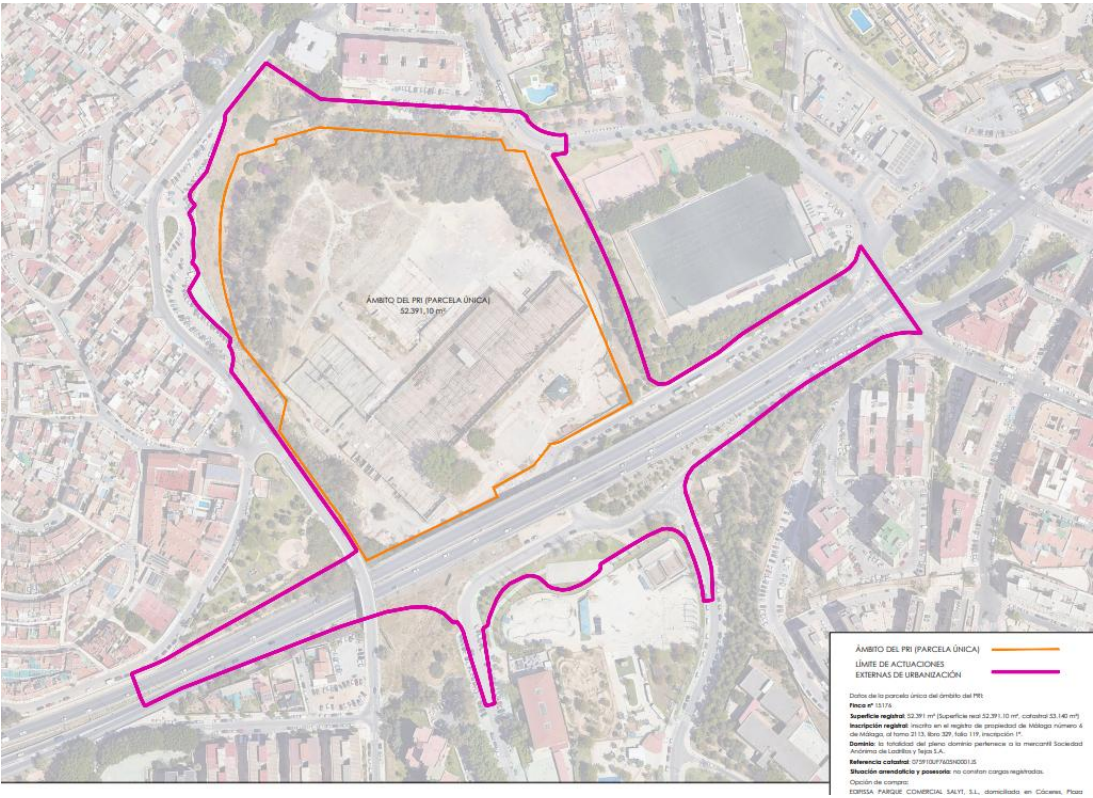
Superado ese requerimiento se realiza esta propuesta de PRI para su aprobación definitiva.

Código Seguro De Verificación	YFI0H+NKdeQqjYxVMBwqAw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:28
Observaciones		Página	5/24
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/YFI0H%2BNKdeQqjYxVMBwqAw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



1.3 La estructura de la propiedad:

Sociedad Anónima de Ladrillos y Tejas (SALYT) C.I.F. A-28042695 C/ Carril de Salyt, número 9 29010 – Málaga. **Finca nº** 15176 **Superficie registral:** 52.391 m² **Referencia catastral:** 075910UF7605N0001JS
Opción de compra: EDIFISSA PARQUE COMERCIAL SALYT, S.L., domiciliada en Cáceres, Plaza Albatros s/n;; con C.I.F. B-02652170.



Siendo el perímetro de la propiedad (línea continua en NARANJA). Completamente interno al área de intervención en la que no aparece ningún otro suelo privado.

1.4 El planeamiento vigente

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

Código Seguro De Verificación	YFI0H+NKdeQqjYxVMBwqAw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:28
Observaciones		Página	6/24
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/YFI0H%2BNKdeQqjYxVMBwqAw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



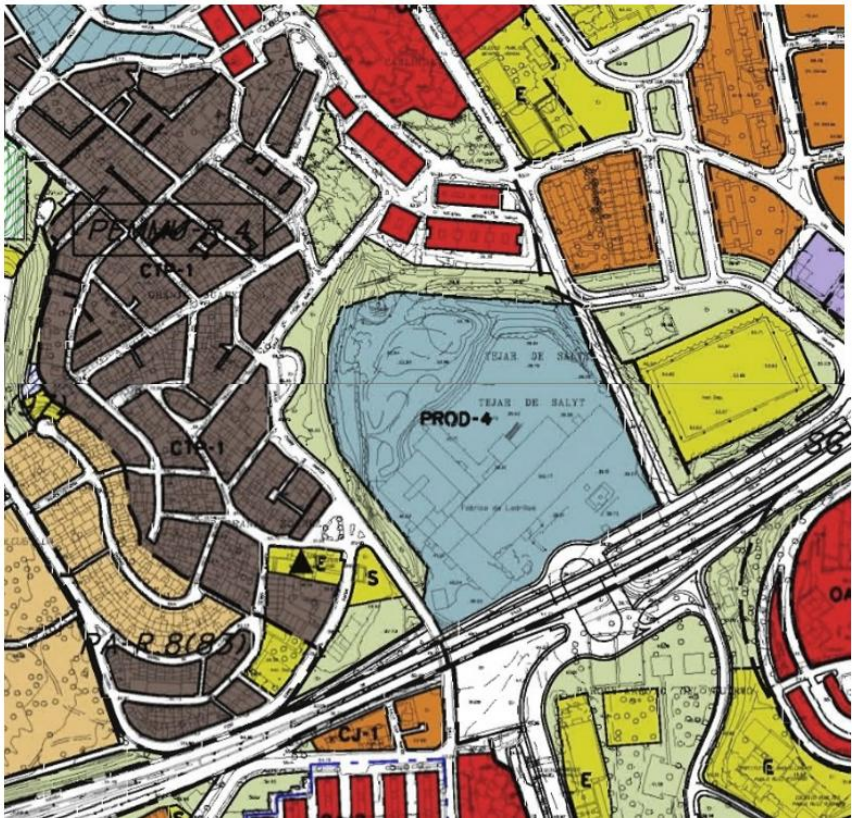


Ilustración 03_PGOU _ ORDENACION PORMENORIZADA_PLANOS PROPUESTA _TEJAR DE SALYT

ORDENACION ESTRUCTURAL

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

ORDENACION PORMENORIZADA

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

Código Seguro De Verificación	YFI0H+NKdeQqjYxVMBwqAw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:28
Observaciones		Página	7/24
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/YFI0H%2BNKdeQqjYxVMBwqAw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



1.5 La memoria de ordenación:

Análisis de las alternativas de ordenación contempladas.

Se analizaron 3 alternativas respecto al uso futuro y la actividad de dese emplazamiento

La primera alternativa consistente en mantener una actividad industrial productiva respecto a la cerámica con las instalaciones preexistentes o con alguna actualización de las mismas aquellas que es normativa resultasen imprescindibles dejaban claro Que significaría una mayor canalización ambiental restando la posibilidad al tejido social del distrito Bailén Miraflores respecto a su uso.

La siguiente alternativa consistiría en el desarrollo de acuerdo con la ficha urbanística recogida en el Plan General productivo de tipo 4. Esta opción fue rechazada por la descontextualización de los usos respecto a esa localización tan integrada en el tejido residencial.

La tercera alternativa es la que se ha desarrollado en el avance y en el PRI con la transformación del ámbito a través de una modificación del Plan General en una superficie comercial minorista.

Esta alternativa tiene entre otras la ventaja de 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.

1.6 Justificación de la solución adoptada:

a fortalecer el modelo de ciudad compacta y diversificada que favorece la centralidad y recualificación del espacio urbano, preferentemente en suelo urbano y en continuidad con la trama urbana, evitándose ubicaciones aisladas y desvinculadas de los núcleos de población.

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

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

Código Seguro De Verificación	YFI0H+NKdeQqjYxVMBwqAw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:28
Observaciones		Página	8/24
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/YFI0H%2BNKdeQqjYxVMBwqAw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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.



Ilustración 04_PLANIMETRÍA o10.1_ORDENACIÓN EJEMPLIFICACION-_TEJAR DE SALYT

Código Seguro De Verificación	YFI0H+NKdeQqjYxVMBwqAw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:28
Observaciones		Página	9/24
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/YFI0H%2BNKdeQqjYxVMBwqAw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



1.7 Esquema de la ordenación

Se aporta a continuación la imagen ilustrativa que esquematiza la ordenación propuesta



Ilustración 05_PLANIMETRÍA o 19_ESQUEMA DE ORDENACIÓN- TEJAR DE SALYT

Código Seguro De Verificación	YFI0H+NKdeQqjYxVMBwqAw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:28	
Observaciones		Página	10/24	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/YFI0H%2BNKdeQqjYxVMBwqAw%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

1.8 Superficies y edificabilidades de la ordenación propuesta:

CUADRO DE SUPERFICIES DE LA ACTUACIÓN NOV 2025			
SUPERFICIE DEL ÁMBITO		52.391,10 m²	m2
APROVECHAMIENTO TOTAL		21.730,00 UAs	Uas
EDIFICABILIDAD TOTAL		21.730,00 m²	m2
CESIÓN APROVECHAMIENTO	10%	2.173,00 UAs	Uas
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	90%	19.557,00 UAs	Uas
CESIONES SISTEMA LOCAL VIARIO	11,14%	5.836,28 m²	m2
ESPACIOS LIBRES DE CESIÓN	14,63%	7.667,29 m²	m2
PARCELA DOTACIONAL	1,55%	813,38 m²	m2
INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS		13,70 m²	m2
DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO	1,68%	882,58 m²	m2
PARQUE COMERCIAL SALYT SUP. PARCELAS LUCRATIVAS (1-2-3)		37.177,87 m²	m2

USOS PORMENORIZADOS Y EDIFICABILIDAD				
			Sup. Edificable	coef. Us o
USO GRAN SUPERFICIE MINORISTA			21.730,00 m²	1,00
TOTAL			21.730,00 m²	

	PARCELA	ALTURAS	EDIFICABILIDAD	SUP. PARCELA	Uas
OPERADOR 1	1	PB+1 / 15m	9.898 m²	22.807,38 m²	9.898,00
OPERADOR 2	2	PB+1 / 15m	2.833 m²	11.173,11 m²	2.833,00
OPERADOR 3	2	PB+1 / 15m	5.806 m²		5.806,00
RESTAURANTES	2	PB+1 / 15m	1.020 m²		1.020,00
PARCELA 3	3	PB+1 / 15m	2.173 m²	3.197,38 m²	2.173,00
EQUIPAMIENTO	4	PB+1 / 15m		813,38 m²	
TOTALES			21.730,00 m²	37.177,87 m²	21.730

1.9 Red viaria y esquemas de movilidad

Este Plan de Reforma Interior prevé las siguientes actuaciones:

La ejecución de la rotonda, tipo circo, que produce el acceso central al parque y ordena por debajo del tablero de Valle Inclán todo el tráfico de entrada y salida.

La apertura de un nuevo carril de salida desde esta glorieta central a Valle Inclán hacia el oeste.

Código Seguro De Verificación	YFI0H+NKdeQqjYxVMBwqAw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:28
Observaciones		Página	11/24
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/YFI0H+NKdeQqjYxVMBwqAw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



La apertura de un nuevo carril de acceso desde Valle Inclán, viniendo desde el oeste, hasta la glorieta central introduciendo en su recorrido otra rotonda intermedia, que permite entradas y salidas desde el carril de la sultana.

La ejecución de pasarelas rampas y escaleras que permitan el registro peatonal de las zonas verdes de cesión que conectan con las zonas verdes de titularidad pública en la corona perimetra, señalando la especial densidad y pendiente del tramo central al norte de la implantación de la gran superficie comercial minorista, con el objetivo principal de dotarlos de itinerarios peatonales acordes con la actuación propuesta.

La ejecución de las obras para el desarrollo de la nueva apertura viaria de conexión entre Calle Galeno y Tejar de Salyt, prevista por el límite Este del ámbito del SUNC, discurriendo el trazado previsto por suelos de titularidad municipal en su práctica totalidad, requiriendo únicamente de la cesión, por parte de los propietarios del ámbito de una mínima superficie 302.73 m2

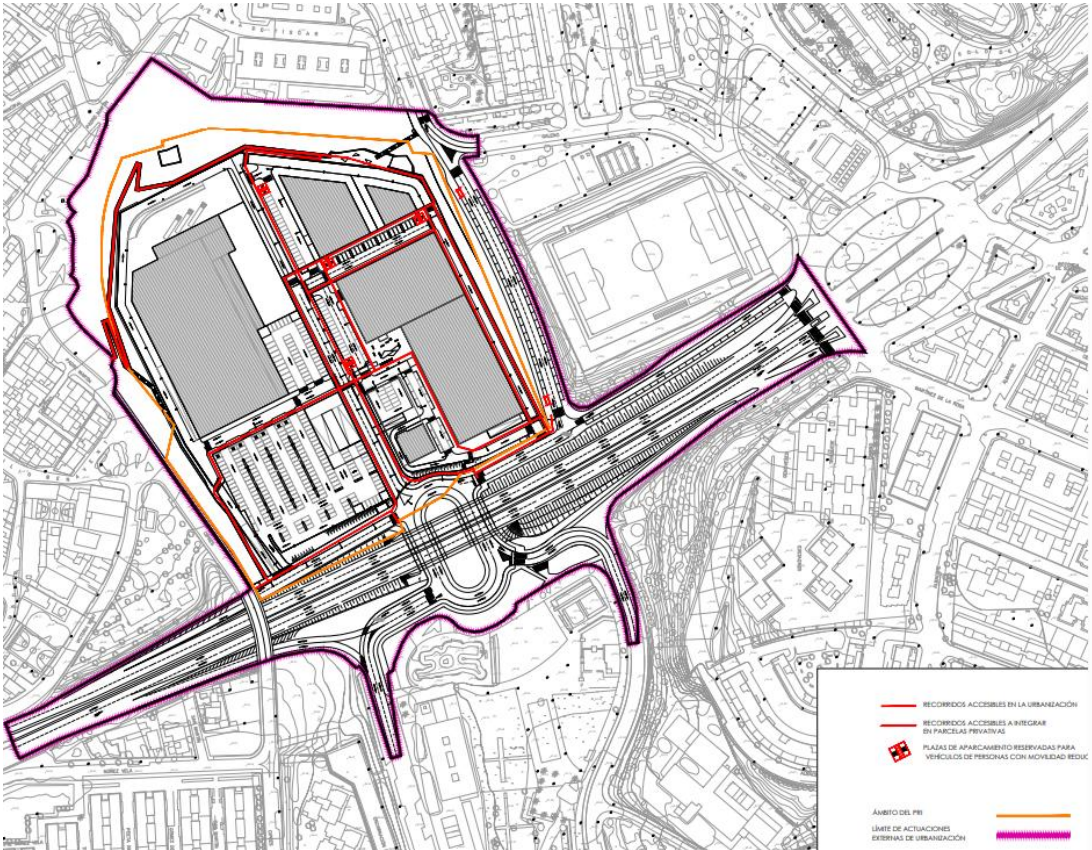


Ilustración 06_PLANIMETRÍA o 07_ ACCESIBILIDAD SOBRE ORDENACIÓN EJEMPLIFICACION-_TEJAR DE SALYT

Código Seguro De Verificación	YFI0H+NKdeQqjYxVMBwqAw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:28
Observaciones		Página	12/24
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/YFI0H%2BNKdeQqjYxVMBwqAw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



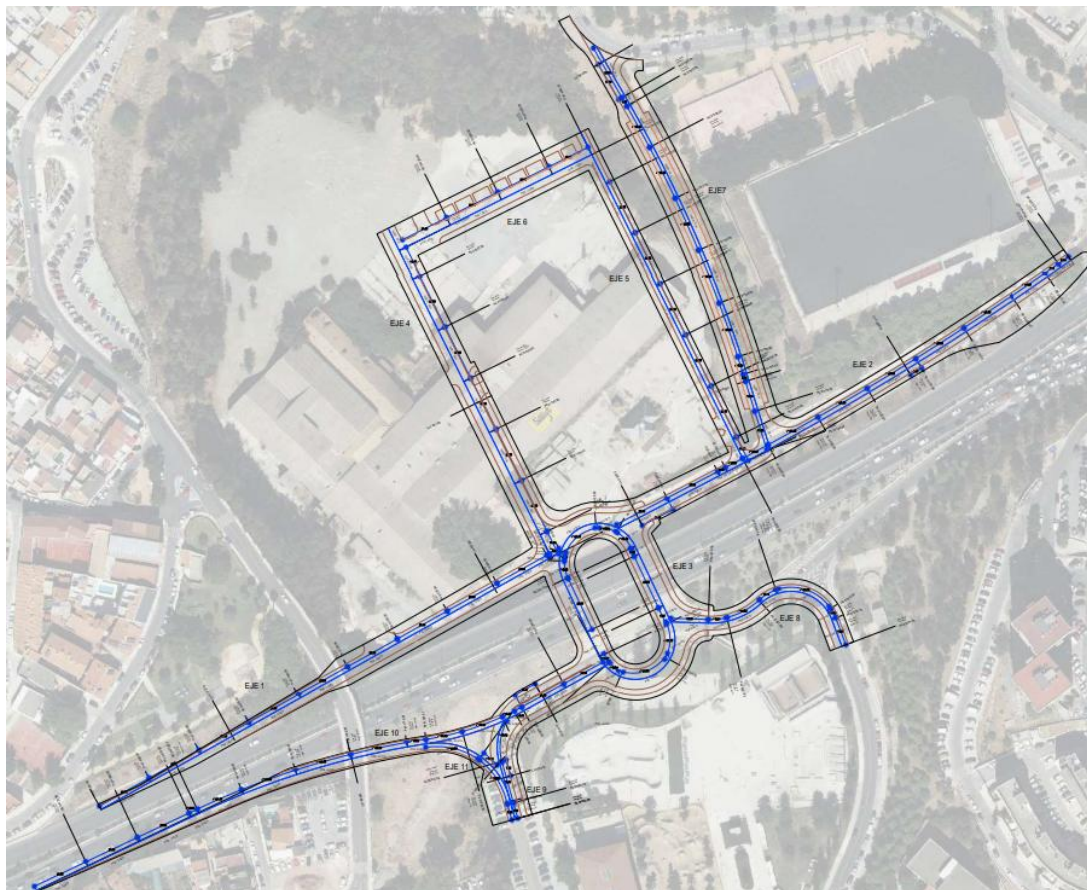


Ilustración 07_PLANIMETRÍA o 20. _ RED VIARIA LOCAL Y EXTERIORES-_ TEJAR DE SALYT

RESUMEN EJECUTIVO PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ATU-RI-O-R.10 "SALYT" EN MÁLAGA, noviembre 2025.

Página 13/24

Código Seguro De Verificación	YFI0H+NKdeQqjYxVMBwqAw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:28
Observaciones		Página	13/24
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/YFI0H%2BNKdeQqjYxVMBwqAw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



1.10 Edificaciones de la superficie comercial:

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

Cada parcela está debidamente delimitada mediante coordenadas UTM en los planos de ordenación o04 DEFINICIÓN GEOMÉTRICA PARCELAS LUCRATIVAS CORDENADAS y o03 DEFINICIÓN GEOMÉTRICA PARCELAS DE CESIÓN CORDENADAS-

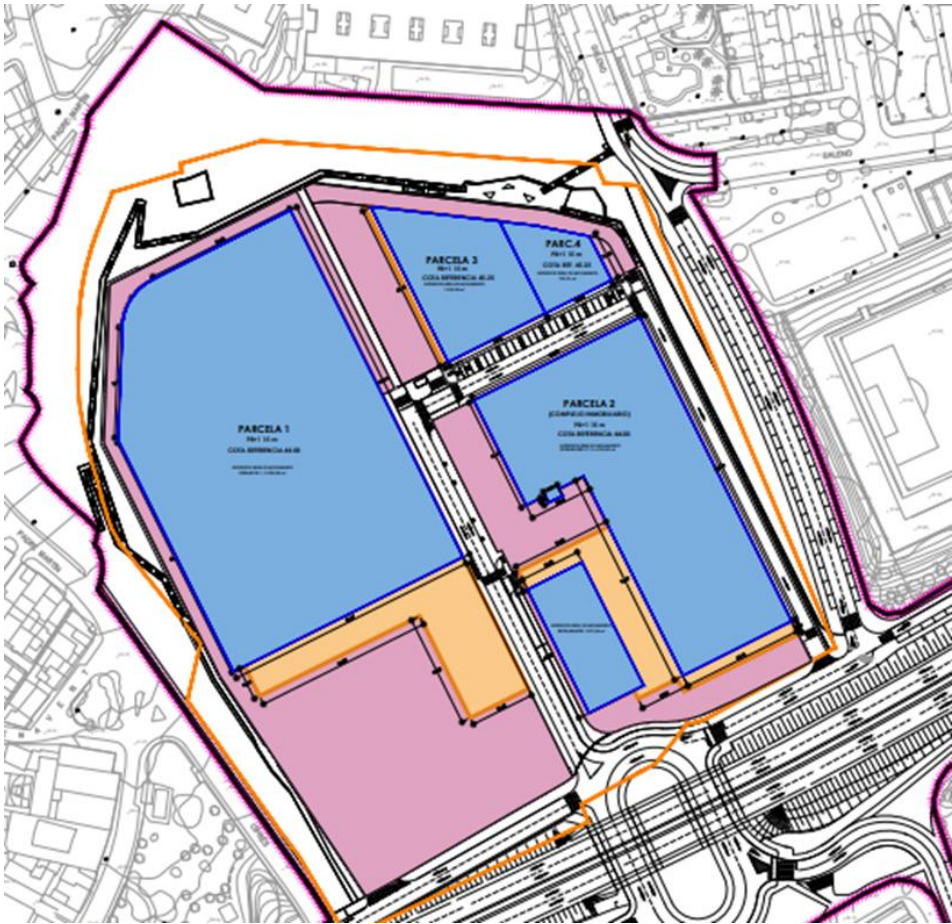


Ilustración 08_ PLANIMETRÍA o 05_ EJEMPLIFICACIÓN ORIENTATIVA ÁREAS DE MOVIMIENTO- TEJAR DE SALYT

Código Seguro De Verificación	YFI0H+NKdeQqjYxVMBwqAw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:28
Observaciones		Página	14/24
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/YFI0H%2BNKdeQqjYxVMBwqAw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



1.11 Esquemas de redes y servicios

1.11.1 Esquema de infraestructuras red de alcantarillado

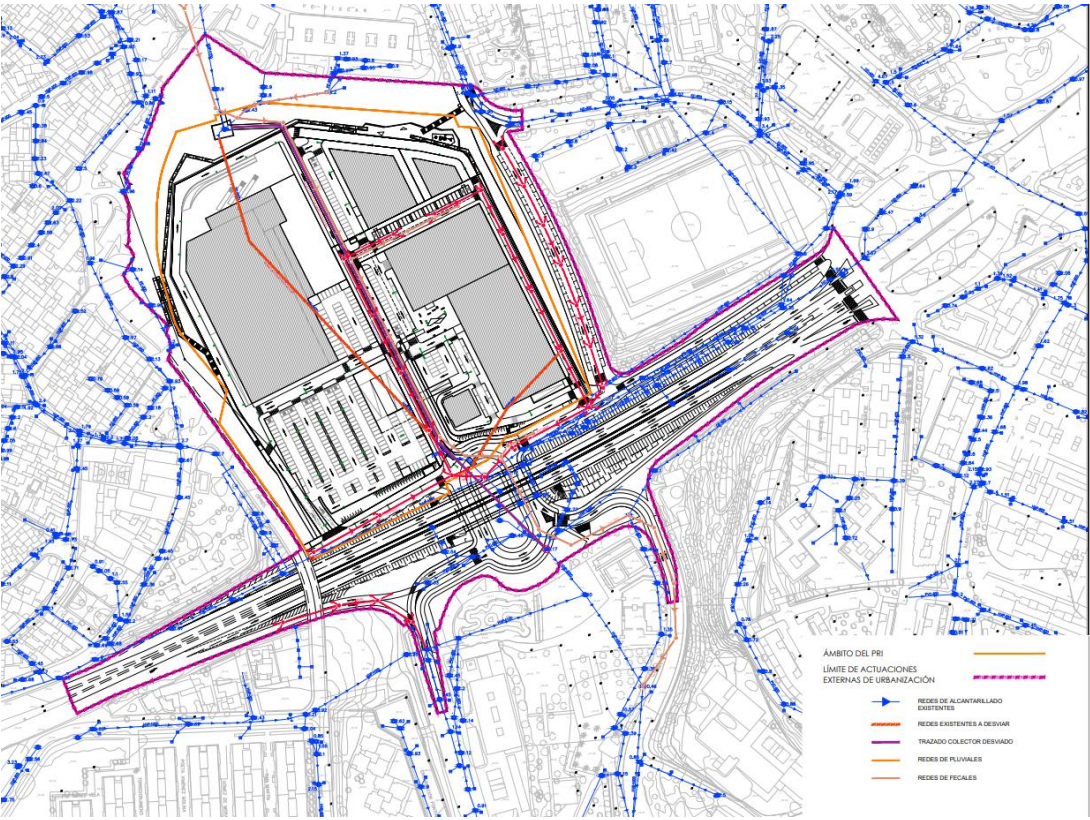


Ilustración 09_PLANIMETRÍA o 24_ ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURASo22REDES DE ALCANTARILLADO-_TEJAR DE SALYT

Código Seguro De Verificación	YFI0H+NKdeQqjYxVMBwqAw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:28
Observaciones		Página	15/24
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/YFI0H%2BNKdeQqjYxVMBwqAw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



1.11.2 Esquema de infraestructuras red de abastecimiento

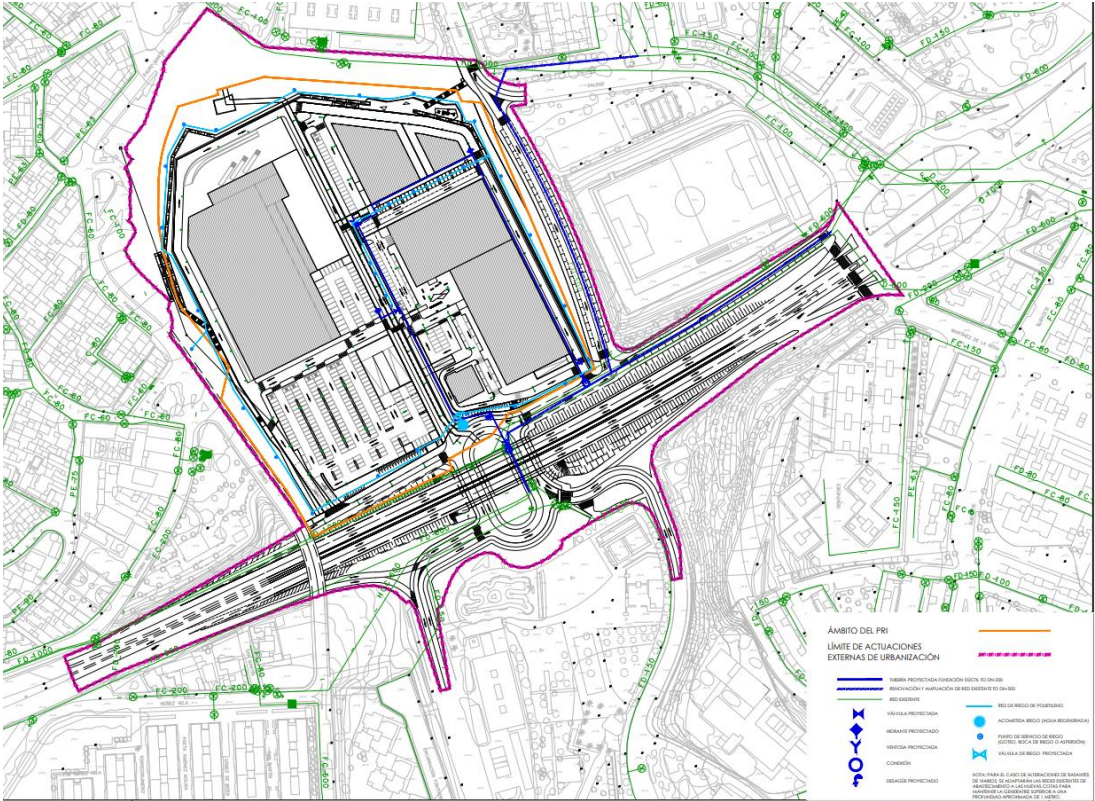


Ilustración 10_ PLANIMETRÍA o 25_ ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS REDES DE ABASTECIMIENTO- TEJAR DE SALYT

Código Seguro De Verificación	YFI0H+NKdeQqjYxVMBwqAw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:28
Observaciones		Página	16/24
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/YFI0H%2BNKdeQqjYxVMBwqAw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



ÁMBITO DEL PBI

LÍMITE DE ACTUACIONES EXTERNAS DE URBANIZACIÓN

PUNTO DE CONEXIÓN E DISTRIBUCIÓN:
 REDES ELÉCTRICAS ALTA TENSIÓN
 REDES ELÉCTRICAS BAJA TENSIÓN
 REDES DE A.L.T. A ELIMINAR
 NUEVAS REDES DE A.L.T.
 NUEVAS REDES DE A.L.T. Y ALUMBRADO
 C.T. A INSTALAR EN PU. / CON UBICACIÓN
 ANTERIOR A 1972
 LUMINARIAS EN VÍAS INTERIORES LOCALES
 LUMINARIAS EN FERREVIARIOS RELACIONALES ZONA VERDE
 CENTRO DE TRANSFORMACIÓN EXISTENTE A ELIMINAR

Página 17/24

Código Seguro De Verificación	YFI0H+NKdeQqjYxVMBwqAw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:28
Observaciones		Página	17/24
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/YFI0H%2BNKdeQqjYxVMBwqAw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



1.11.4 Esquemas de infraestructuras red de telecomunicaciones y gas

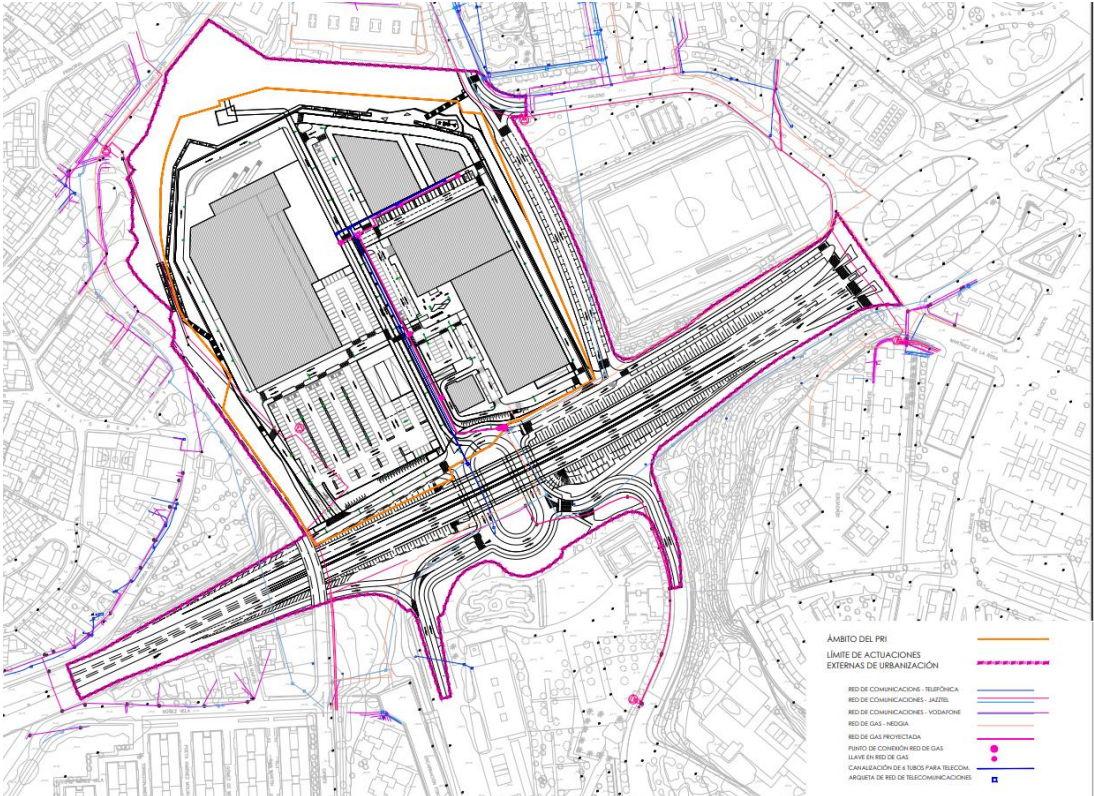


Ilustración 12_ PLANIMETRÍA o 27_ ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS RED DE TELECOMUNICACIONES Y GAS -_ TEJAR DE SALYT

1.12 Estándares de aparcamiento

La dotación de aparcamientos prevista se ajusta al cumplimiento de las exigencias por el uso la superficie comercial minorista **plazas mínimas: 1/ 25 m²T De superficie construida según el siguiente cuadro resumen**

	En VIARIO INTERIOR DE USO PÚBLICO	En SUPERFICIE PRIVADAS	En SÓTANO PRIVADO	TOTAL	En VIARIO EXTERIOR	En el CONJUNTO DE LA INTERVENCION
OPERADOR 1	0	260	233	493		
OPERADOR 2	8		105	113		
OPERADOR 3	25		207	232		
RESTAURANTES	18		23	41		
CESIÓN	28		59	87		
EQUIPAMIENTO	8			8		
TOTALES	87	260	627	974	58	1.032

Código Seguro De Verificación	YFI0H+NKdeQqjYxvMBwqAw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:28
Observaciones		Página	18/24
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/YFI0H%2BNKdeQqjYxvMBwqAw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



En las plazas de aparcamiento proyectadas en el viario interior de uso público, de las 87 plazas proyectadas, 8 son adaptadas para personas con movilidad reducida. Por otra parte, en el resto del aparcamiento proyectado se respeta el número de plazas adaptadas, mínimo de una por cada cuarenta plazas.

Respecto a los puntos de carga para vehículos eléctricos, en el proyecto de urbanización se definirán su número y posición exacta, tanto en los aparcamientos privados bajo rasante como en los aparcamientos de uso público.



Ilustración 13_PLANIMETRÍA o 10.3_ EJEMPLIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN. APARCAMIENTOS EN SUPERFICIE-_ TEJAR DE SALYT

Debe señalarse que las plazas de aparcamiento que en la ejemplificación están dentro del área de movimiento de un edificio no han sido computadas.

Código Seguro De Verificación	YFI0H+NKdeQqjYxVMBwqAw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:28
Observaciones		Página	19/24
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/YFI0H%2BNKdeQqjYxVMBwqAw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Ilustración 14_PLANIMETRÍA o10.2_ EJEMPLIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN BAJO RASANTE APARCAMIENTOS_ TEJAR DE SALYT

Por otra parte, la LISTA exige una previsión de aparcamiento para el uso terciario **1/ 100 m²**

Que exigiría para la edificabilidad total de los 21.730 m²; 218 plazas, de las cuales la mitad **109** tienen que estar en viario público.

A los efectos de cumplimiento de esta exigencia hemos incorporado al cómputo de plazas disponible las que se han proyectado en el vial de Nueva creación en el lateral este de nuestro emplazamiento cuya conexión peatonal con la superficie comercial de Salyt, está garantizada en sus dos extremos.

En el citado vial público se han proyectado 58 plazas de aparcamiento, que sumadas a las 23 proyectadas en el viario público interior al parque, y a las 42 proyectadas en el viario privado de uso público que desarrolla da el promotor en la primera implantación junto a la urbanización del sector, arrojan un **Nº plazas total: 123**

Código Seguro De Verificación	YFI0H+NKdeQqjYxVMBwqAw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:28
Observaciones		Página	20/24
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/YFI0H%2BNKdeQqjYxVMBwqAw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



1.13 Reserva para dotaciones

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

1.13.1 Suelo dotacional público.

Al tratarse de un suelo urbano se estará a reservar las dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes que se demanden en base al incremento de población o de edificabilidad, teniendo en cuenta el nivel dotacional objetivo de la zona donde se ubica, si bien según la INSTRUCCIÓN 1/2024 SOBRE LA ORDENACIÓN DE LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA. nuestra nueva ordenación no requería nuevas dotaciones, no solo porque el incremento de edificabilidad de la propuesta no sea superior al 10%, sino porque, al contrario, se reduce a menos de un tercio, de la que ya el propio Plan General contemplaba para este suelo.

actuación, de acuerdo con el nivel dotacional objetivo (el que se pretende alcanzar en la zona) que se haya establecido en el POU o el PBOM (RG 82.5).

Sin perjuicio de lo anterior, en este punto el RG establece, como presunción, que pequeños incrementos de edificabilidad o población no requerirían nuevas dotaciones, de tal manera que si de la nueva ordenación no se derivan incrementos de edificabilidad superiores al 10% o de población superiores al 20% no serían necesarias nuevas dotaciones generales o locales (RG 82.5). Esta presunción reglamentaria -*luris tantum*- no es óbice para que la administración urbanística aprecie la necesidad de nuevas dotaciones para una actuación concreta como consecuencia de los parámetros de uso, densidad y edificabilidad que se propongan en la AMU y de las dotaciones existentes en la zona de suelo urbano donde se localiza.

Debe recordarse en este punto que, conforme se indica en el apartado 6.1 de esta Instrucción, las

Reproducción parcial (Remarcados nuestros) de la página 10, de la citada instrucción 1 de 2024, FIRMADO POR JOSE ANDRES MORENO GAVIÑO 14/05/2024 PÁGINA 10/14 VERIFICACIÓN Pk2jm6DB8AJVNDD2C28QJNPYBLS8YA <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma>

Dicho lo anterior, tal y como la instrucción aclara en su parte remarcada en ciano, nos remitimos al cumplimiento, respecto al nivel dotacional, de los compromisos adquiridos en el Convenio urbanístico del que deviene este PRI.

Superficie del suelo: 52.391,10 m²
Uso global: Comercial
Edificabilidad: 21.730 m²

Código Seguro De Verificación	YFI0H+NKdeQqjYxVMBwqAw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:28	
Observaciones		Página	21/24	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/YFI0H%2BNKdeQqjYxVMBwqAw%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Espacios libres: 7.667,29 m² (14,63%)
Equipamiento: 813,38 m² (1,55%)
Sistema local viario: 5.836,28 m² (11,14%)

Total, dotaciones y viario local: 14.316,95 m²

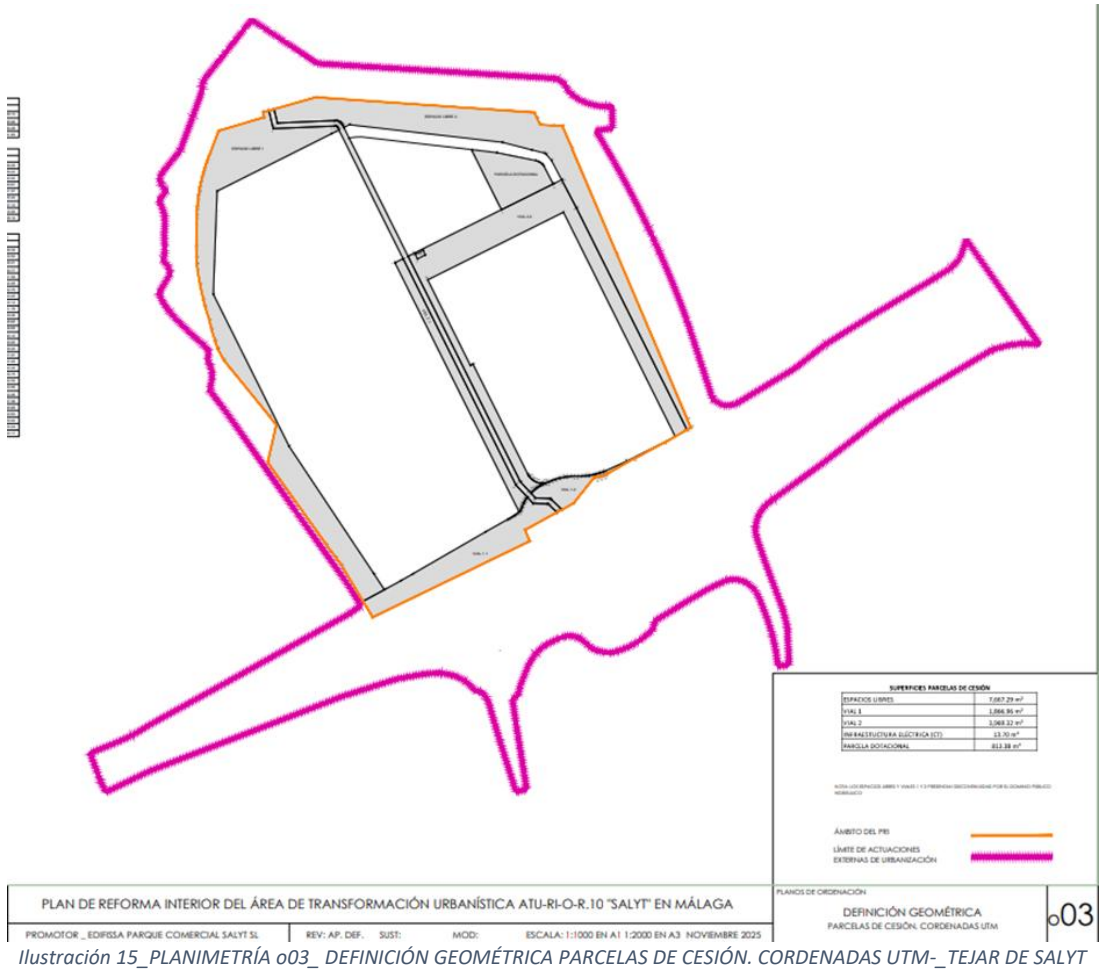


Ilustración 15_ PLANIMETRÍA o03_ DEFINICIÓN GEOMÉTRICA PARCELAS DE CESIÓN. CORDENADAS UTM_ TEJAR DE SALYT

Código Seguro De Verificación	YFI0H+NKdeQqjYxVMBwqAw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:28
Observaciones		Página	22/24
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/YFI0H%2BNKdeQqjYxVMBwqAw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



1.14 Aprovechamiento urbanístico

Es obligada la entrega al Ayuntamiento, y con destino al Patrimonio Municipal del Suelo, de la superficie de suelo independiente, urbanizado y con aprovechamiento lucrativo precisa para materializar el 10% del aprovechamiento medio del área de reparto. Este aprovechamiento se ha concretado en la Parcela nº3.

Aprovechamiento subjetivo de los propietarios

	PARCELA	ALTURAS	EDIFICABILIDAD	SUP. PARCELA	Uas
OPERADOR 1	1	PB+1 / 15m	9.898 m²	22.807,38 m²	9.898,00
OPERADOR 2	2	PB+1 / 15m	2.833 m²	11.173,11 m²	2.833,00
OPERADOR 3	2	PB+1 / 15m	5.806 m²		5.806,00
RESTAURANTES	2	PB+1 / 15m	1.020 m²		1.020,00
PARCELA 3	3	PB+1 / 15m	2.173 m²	3.197,38 m²	2.173,00
EQUIPAMIENTO	4	PB+1 / 15m		813,38 m²	
TOTALES			21.730,00 m²	37.177,87 m²	21.730

1.15 Memoria económica

1.15.1 Informe de sostenibilidad económica

Tabla resumen del impacto en el patrimonio municipal:

POR OBTENCION DE LA CESION OBLIGATORIA	2.010.025,00 €
POR OBTENCION DE LA PARCELA DE EQUIPAMIENTO SIPS	1.128.564,75 €
POR INVERSION EN LA PARCELA DE EQUIPAMIENTO SIPS	- 2.041.990,49 €
POR OBTENCION DE LAS SUPERFICIES ZONAS LIBRES	709.224,33 €
POR OBRAS DE URBANIZACION	10.454.977,38 €
RESUMEN DE IMPACTO EN EL PATRIMONIO MUNICIPAL	12.260.800,97 €

Balance neto del resultado de impacto en el patrimonio municipal: 12.260.800,97 €

Análisis del saldo fiscal de la nueva Ordenación urbanística:

INGRESOS	AÑO - 1	AÑO - 2	AÑO - 3	AÑO - TIPO
IBI SOLARES	140.701,75 €	140.701,75 €	140.701,75 €	
IBI SOLARES Y EDIFICACIONES				430.103,87 €
ICIO EDIFICACIONES			1.393.197,33 €	
TASAS LICENCIAS DE OBRAS EDIFICACIONES		369.864,00 €		
HABITANTES EQUIVALENTES: 435				
PARCIAL IMPUESTOS CAPÍTULOS 1,2, y 3: 850,70€/hab				370.052,43 €
GASTOS				
OPERACIONES CORRIENTES CAPÍTULOS 1 y 2: 1.420,38€/hab				617.865,76 €
SALDO ANUAL	23.388,59 €	510.565,75 €	1.533.899,08 €	182.290,54 €

Análisis de los estados de ingresos y gastos de la nueva ordenación en presupuesto ordinario a partir de su completo desarrollo, a un horizonte de 4 años desde el inicio de su desarrollo, tendrá un beneficio anual que repercutirán de forma positiva año tras año en las arcas municipales de 182.290,54€.

Código Seguro De Verificación	YFI0H+NKdeQqjYxVMBwqAw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:28
Observaciones		Página	24/24
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/YFI0H%2BNKdeQqjYxVMBwqAw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

