

## **INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE LA INNOVACIÓN DEL PGOU DE VÉLEZ-MÁLAGA “FUERTE DE TORRE DEL MAR” (UE.T-9, UE.T-11 Y SL.T-5), FORMULADA POR EL AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ-MÁLAGA (MÁLAGA).**

**(Expte. EA/MA/25/20)**

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, recoge el procedimiento de la Evaluación Ambiental Estratégica simplificada para la emisión del Informe Ambiental Estratégico. En el artículo 40 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 8 del Decreto 2/2019, de 21 de enero, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, así como el Art.7.1 del Decreto del Presidente 3/2020 del 3 de Septiembre sobre reestructuración de Consejerías, establecen que corresponden a la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible las competencias en materia de Medio Ambiente. Por su parte, el Decreto 226/2020, de 29 de diciembre, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, establece en su Disposición adicional novena que corresponde a la persona titular de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible el ejercicio en la provincia de Málaga de las competencias previstas en el artículo 19 de dicho Decreto 226/2020.

Por ello, y de acuerdo con en el artículo 2.3 del Decreto 103/2019, de 12 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, corresponde a esta Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible el ejercicio en la provincia de Málaga de las competencias en materia de Medio Ambiente, siendo el órgano ambiental competente para la emisión del Informe Ambiental Estratégico, acorde al procedimiento establecido en el art. 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 objeto del presente instrumento de planeamiento urbanístico es la modificación de la ordenación establecida en el Plan General de Ordenación Urbanística de Vélez-Málaga para la zona más antigua del núcleo



FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	30/05/2022	PÁGINA 1/19
VERIFICACIÓN	Pk2jmPK5HU6Q9PNGBQZ6NZG6PCKZ6P	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

de Torre del Mar (“Fuerte de Torre del Mar”), con el fin de facilitar la viabilidad de sus determinaciones básicas, no asegurada en el planeamiento vigente.

El ámbito sobre el que se actúa es la manzana delimitada por las calles Carrera de las Angustias, Cipriano Maldonado, Estación y del Río y la plaza de la Axarquía, que contiene en su interior el Castillo o Fuerte de Torre del Mar. Su superficie es de 22.105,20 m<sup>2</sup>.

El PGOU de Vélez-Málaga delimita en el ámbito de la actuación dos unidades de ejecución (UE.T-5, Calle Vaquería, y UE.T-11, prolongación de la Calle Acequia), un sistema local (SL.T-5, Fuerte de Torre del Mar, declarado Bien de Interés Cultural) y áreas de suelo urbano consolidado.

El objeto de la modificación de la ordenación consiste en unificar en una sola unidad las dos delimitadas en el PGOU, dadas sus características y situación similares. Se reconsideran tanto las determinaciones de gestión previstas en el Plan General de Vélez-Málaga como el diseño urbano de esta macromanzana en un proyecto unitario que, manteniendo las dotaciones previstas, facilite su ejecución. En otro orden de cosas, la delimitación como B.I.C. por la Consejería de Cultura del Fuerte de Torre del Mar, hace necesaria una aproximación a este espacio congruente con esta circunstancia, estableciendo las cautelas necesarias para su adecuada protección

La finalidad principal a alcanzar mediante la innovación del PGOU, es el impulso del desarrollo urbanístico de este ámbito, mejorando la edificabilidad y las dotaciones e infraestructuras necesarias, aumentando las áreas peatonales de la zona y las superficies destinadas a zonas verdes.

Tanto en la ordenación vigente como en la modificada, en número de viviendas resultante es de 157, destinándose, en la propuesta de nueva ordenación, 1.290 m<sup>2</sup> a áreas libres y 6.301 m<sup>2</sup> para equipamientos.

Localización de ámbito en ortofoto.



FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	30/05/2022	PÁGINA 2/19
VERIFICACIÓN	Pk2jmPK5HU6Q9PNGBQZ6NZG6PCKZ6P	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



Distribución Alternativa Seleccionada

En el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía número 233, del viernes 3 de diciembre de 2021, se publicó la *Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía*, que en su Disposición final quinta modifica la redacción de los artículos 36 y 40 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*. No obstante, en Disposición transitoria tercera recoge que los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de esta Ley, podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma. A estos efectos, se considerarán iniciados los procedimientos, en el caso de los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental estratégica, con la solicitud de inicio del mismo, siendo por ello de aplicación dicha Disposición transitoria tercera en el presente caso.

El artículo 40.3 b) de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*, recoge que se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada “*Las modificaciones que afecten a la ordenación pormenorizada de los instrumentos de planeamiento general que posibiliten la implantación de actividades o instalaciones cuyos proyectos deban someterse a evaluación de impacto ambiental de acuerdo con el Anexo I de esta ley. En todo caso, se encuentran sometidas a evaluación estratégica simplificada las modificaciones que afecten a la ordenación pormenorizada de instrumentos de planeamiento general relativas al suelo no urbanizable, a elementos o espacios que, aun no teniendo carácter estructural, requieran especial protección por su valor natural o paisajístico, y las que alteren el uso en ámbitos o parcelas de suelo urbano que no lleguen a constituir una zona o sector.*”



La “Innovación al PGOU de Vélez-Málaga, “Fuerte de Torre del Mar” es una innovación que altera el uso en ámbitos o parcelas de suelo urbano que no llegan a ser una zona o sector, incardinándose, por lo tanto, en el supuesto de hecho contemplado en el artículo 40.3 b) de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental.

Por consiguiente, en aplicación del citado artículo 40.3 b) de la Ley 7/2007, la “Innovación al PGOU de Vélez-Málaga, “Fuerte de Torre del Mar”, se encuentra sometido al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada.

## 2.- TRAMITACIÓN

Con fecha 22 de julio de 2020 se recibe en el Servicio de Protección Ambiental escrito del Ayuntamiento de Vélez Málaga en el que se solicita el inicio de la evaluación ambiental estratégica de la Innovación del PGOU de Vélez Málaga “Fuerte de Torre del Mar” U.E. T-9/U.E. T-11 /SL. T-5, si bien el borrador de la innovación se presentó en un formato que no permitía el acceso al mismo, de manera tal que se remitió, con fecha 11 de septiembre de 2020 el correspondiente requerimiento de subsanación al Ayuntamiento de Vélez Málaga.

Con fecha 15 de diciembre de 2020 el Ayuntamiento de Vélez Málaga vuelve a remitir la documentación, resultando esta vez accesible el borrador del plan así como el documento ambiental estratégico, ajustándose ambos en sus contenidos a lo dispuesto en los artículos 40.7 y 39.1 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, respectivamente, y viniendo a completar con ella la documentación necesaria para la tramitación del expediente:

- Borrador de la Innovación del PGOU de Vélez Málaga , fechado en junio de 2020, de acuerdo a lo establecido en el artículo 40.7 de la citada Ley 7/2007.
- Documento Ambiental Estratégico, fechado en diciembre de 2019, que cubre los aspectos que se señalan en el artículo 39.1 de la Ley 7/2007.
- Estudio Acústico de fecha enero de 2020.

Analizada la documentación presentada, se verifica que la Innovación del PGOU de Vélez Málaga “Fuerte de Torre del Mar” es una modificación del planeamiento general que afecta a la ordenación estructural, pero que no se encuentra entre los supuestos recogidos en el artículo 40.2 b) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, esto es, que no establece el marco para la futura autorización de proyectos enumerados en el Anexo I de dicho cuerpo legal, ni afecta al suelo no urbanizable, ni se altera el uso global de una zona o sector.

El 23 de febrero de 2021 se emite, por la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en 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 Vélez Málaga, a tramitarse mediante el procedimiento simplificado, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 40.3.b) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

De acuerdo con los artículos 39.2 y 40.6.c de la Ley 7/2007, de 9 de julio, se han efectuado las siguientes consultas:



FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	30/05/2022	PÁGINA 4/19
VERIFICACIÓN	Pk2jmPK5HU6Q9PNGBQZ6NZG6PCKZ6P	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

Organismo consultado	Fecha de la respuesta
Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible	
Departamento de Calidad del Aire	02.08.2021
Departamento de Residuos y Calidad del Suelo.	14.09.2021
Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico	
Servicio de Bienes Culturales.	09.03.2022

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 02 de agosto de 2021, se recibe comunicación interior por parte del Departamento de Calidad del Aire de esta Delegación Territorial sobre los aspectos de su competencia, en respuesta al requerimiento en el ámbito del procedimiento previsto en el artículo 39.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, indicando que una vez analizada la documentación aportada, no se considera necesario hacer ningún pronunciamiento ni requerir documento complementario alguno en materia de contaminación atmosférica, acústica y lumínica.

#### **4.2.- Consideraciones en materia de residuos y calidad del suelo**

Con fecha 14 de septiembre de 2021 se emite informe por parte del Departamento de Residuos y Calidad del Suelo de esta Delegación Territorial sobre los aspectos de su competencia, en respuesta al requerimiento en el ámbito del procedimiento previsto en el artículo 39.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio.

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:

#### Producción de residuos peligrosos

Tal como establece el artículo 11 del Reglamento de Residuos de Andalucía, las personas o entidades



FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	30/05/2022	PÁGINA 5/19
VERIFICACIÓN	Pk2jmPK5HU6Q9PNGBQZ6NZG6PCKZ6P	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

titulares de industrias o actividades productoras de residuos peligrosos deberán comunicar, su instalación, ampliación, modificación sustancial o traslado a la Delegación Territorial de la Consejería competente en medio ambiente antes del comienzo de su actividad, *de conformidad con el artículo 29 de la Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y Suelos Contaminados*. La comunicación conllevará la inscripción de oficio en el registro de autorizaciones de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental, de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y de las actividades que usan disolventes orgánicos previsto en el artículo 45 del Decreto 356/2010, de 3 de agosto.

Por tanto, en caso, de que en el ámbito de las obras de urbanización derivadas de la presente Innovación al PGOU de Vélez-Málaga, “Fuerte de Torre del Mar”, se produzcan residuos peligrosos, *la empresa encargada de la ejecución de las obras* deberá encontrarse inscrita en el Registro de Productores de Residuos Peligrosos, conforme a lo establecido en el Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía, debiendo cumplir las obligaciones establecidas en el artículo 13 del citado Decreto.

#### Residuos no peligrosos y residuos urbanos o asimilables a urbanos

En caso de que durante la ejecución de las obras se generen residuos no peligrosos de competencia municipal, éstos serán puestos a disposición de la Entidad Local, en los términos que establezcan las ordenanzas municipales. En todo caso, sin perjuicio de las obligaciones impuestas en las respectivas ordenanzas, *se deberá actuar de acuerdo con lo indicado en el artículo 25 del Reglamento de Residuos de Andalucía*: separar las fracciones de residuos en origen, utilizar correctamente los contenedores de residuos domésticos, evitando la mezcla de diferentes tipos de residuos, no depositando los residuos en lugares distintos a los fijados e informar a la Entidad local sobre el origen, cantidad y características de aquellos residuos municipales que, por sus particularidades, pueden producir trastornos en el transporte y recogida, debiendo adecuarlos para su entrega, en los términos establecidos por la administración local.

En caso de que se produzcan residuos no peligrosos en cantidad superior a 1.000 toneladas/año, la actividad será *objeto de comunicación previa al inicio de la misma*, por parte de la empresa que ejecute las obras, y de inscripción en el registro, conforme a lo dispuesto en el *artículo 17 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo*.

Respecto a los residuos vegetales, los residuos provenientes del desbroce podrán ser aprovechados, valorizados como leña o biomasa o retirados a planta de tratamiento autorizada, siempre cumpliendo las prescripciones del mencionado Decreto 73/2012, de 20 de marzo.

#### Residuos de construcción y demolición

Conforme a lo previsto en el *Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición*, y el *Decreto 73/20102, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía*, el proyecto de ejecución de las obras de urbanización que se deriven del presente instrumento de planeamiento incluirá un *ESTUDIO DE GESTIÓN DE RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN*, con el contenido previsto en el artículo 4 de dicho Real Decreto.ç

De acuerdo a lo dispuesto en el *artículo 5 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero*, la empresa constructora que ejecute la obra *está obligada a presentar al titular un plan* que refleje cómo llevará a cabo las obligaciones que le incumban *en relación con los residuos de construcción y demolición que se vayan a producir en la obra*. Este plan formará parte de los documentos contractuales de la obra.

Según lo establecido en el *artículo 80 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo*, para el otorgamiento de la



FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	30/05/2022	PÁGINA 6/19
VERIFICACIÓN	Pk2jmPK5HU6Q9PNGBQZ6NZG6PCKZ6P	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

licencia municipal de obras, las personas o entidades productoras tendrán que constituir a favor del Ayuntamiento una *fianza o garantía financiera equivalente*, a fin de asegurar la correcta gestión de los residuos generados. El importe de la garantía a depositar se calculará de acuerdo a lo establecido en el artículo 81 del citado Decreto 73/2012, de 20 de marzo.

Los residuos de construcción y demolición originados en la obra se destinarán, preferentemente, a operaciones de reutilización, reciclado u otras formas de valorización. **NO PODRÁN DEPOSITARSE EN VERTEDERO LOS RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN GENERADOS EN LA OBRA QUE NO HAYAN SIDO SOMETIDOS A ALGUNA OPERACIÓN DE TRATAMIENTO PREVIO.** Esto no será aplicable a los residuos inertes cuyo tratamiento sea técnicamente inviable.

Deberá tenerse constancia documental de la entrega de los residuos de construcción y demolición a un gestor, en el que figure la identificación del poseedor y del productor de los mismos, la obra de procedencia, el número de licencia de la obra, la cantidad en toneladas o metros cúbicos y el tipo de residuos entregados, según el código de la Lista Europea de Residuos.

Si se pretendiera, o llegara el caso, que la valorización de los suelos no contaminados excavados, y otros materiales excavados excedentes procedentes de la obra (LER 17 05 04), se llevara a efecto en operaciones de relleno u otras obras fuera del ámbito de las obras de urbanización derivadas del presente instrumento de planeamiento, se estará a lo dispuesto en la Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre, debiendo tener en cuenta que los materiales naturales excavados deberán cumplir las características establecidas en la citada Orden, en particular lo dispuesto en su artículo 3. Las personas físicas o jurídicas que lleven a cabo la valorización deberán presentar una comunicación previa al inicio de la actividad ante esta Delegación Territorial, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 5 de la mencionada Orden.

Si, por el contrario, se pretendiera, en algún momento, valorizar en la obra residuos del citado código LER 17 05 04, procedentes de otros emplazamientos, del mismo modo, la persona física o jurídica que tenga la intención de llevar a cabo la valorización deberá presentar la mencionada comunicación previa, según lo preceptuado en el artículo 5 de la Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre.

Los residuos se mantendrán en todo momento en condiciones de higiene y seguridad, evitando la mezcla de fracciones ya seleccionadas que impidan o dificulten su posterior valorización o eliminación.

#### Protección del suelo

Como principio director de prevención y corrección de impactos ambientales deberá garantizarse la ocupación y afección mínima posible de terrenos en la zona de actuación. Para ello será preceptiva la *señalización de las zonas de actuación y sus límites* a fin de evitar daños innecesarios en los terrenos limítrofes. Se procederá a la delimitación de las zonas de ocupación temporal y permanente, de forma que el movimiento de maquinaria quede ceñido a la superficie señalizada.

*Se prohíbe que en el ámbito del proyecto se realicen labores de abastecimiento o mantenimiento de maquinaria*, salvo que justificadamente no puedan realizarse en centro autorizado y se disponga al efecto un área pavimentada para la realización de las mismas.

Para garantizar la menor afección a la calidad de los suelos, cerca de los posibles puntos de derrame de sustancias peligrosas se dispondrá de *medios técnicos y materiales* (sacos de material absorbente, barreras de protección, etc.) que aseguren una rápida intervención sobre cualquier vertido accidental, actuando sobre el foco de vertido así como su propagación y posterior recogida y gestión.



FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	30/05/2022	PÁGINA 7/19
VERIFICACIÓN	Pk2jmPK5HU6Q9PNGBQZ6NZG6PCKZ6P	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

Cualquier incidente del que pueda derivarse contaminación del suelo, deberá notificarse de inmediato a esta Delegación Territorial, proceder a labores de limpieza o retirada del suelo afectado y entregar los residuos generados a gestor autorizado. Una vez efectuadas las labores de limpieza, el titular queda obligado a aportar un informe sobre los trabajos realizados, que a partir de datos o análisis permita evaluar el posible grado de contaminación del suelo.

En el caso de que se produzcan *derrames accidentales de aceites y otros líquidos* procedentes de la maquinaria hacia el suelo (generación de episodios contaminantes sobrevenidos) se estará a lo dispuesto en el Título VI - Actuaciones Especiales, Capítulo 1 - Actuaciones en Casos Sobrevenidos, artículos 62 y 63 del vigente Decreto 18/2015, de 27 de enero, por el que se aprueba el reglamento del régimen aplicable a los suelos contaminados, de forma tal que se priorice la limitación de la extensión de la contaminación.

#### 4.3.- Consideraciones en materia de patrimonio histórico.

Con fecha 03 de marzo de 2022 se emite informe por parte del Departamento de Protección del Patrimonio Histórico de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico sobre los aspectos de su competencia, en respuesta al requerimiento en el ámbito del procedimiento previsto en el artículo 39.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio.

El Departamento referido emite *informe favorable, desde el punto de vista arqueológico*. 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:

El proyecto está afectado por el “Castillo de Torre del Mar”, inscrito como BIC en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (CGPHA) con la tipología de Monumento [BOE del 29 de junio de 1985] y por el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Vélez-Málaga, aprobado definitivamente por acuerdo plenario de fecha 27/02/1996 y publicado en el BOP del 29/03/1996. Adaptación parcial a la LOUA [ BOP 11/03/2010].

El ámbito sobre el que se actúa es la manzana delimitada por las calles Carrera de las Angustias, Cipriano Maldonado, Estación y del Río y la plaza de la Axarquía, que contiene en su interior el Castillo o Fuerte de Torre del Mar. Su superficie es de 22.105,20 m<sup>2</sup>.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Vélez-Málaga delimita en el ámbito de la actuación dos unidades de ejecución, un sistema local y áreas de suelo consolidado. Se trata de un área que por el momento excepto casos puntuales se ha mantenido al margen de la promoción inmobiliaria manteniendo en la parte consolidada el carácter popular de sus edificaciones residenciales con altura dominante de una y dos plantas, mientras que en parte del ámbito se mantienen una serie de edificaciones destinadas a uso de talleres, almacenes y cobertizos en el que se mantienen instalaciones ganaderas. Buena parte del caserío existente se enclava en las estructuras del antiguo Fuerte de Torre del Mar, origen del asentamiento, del que se pueden apreciar vestigios significativos.

El **desarrollo de las actuaciones previstas estarán sujetas a la ejecución de diferentes Actividades Arqueológicas Preventivas** (Excavación en Extensión, Excavación con Sondeos, Análisis Arqueológico de Estructuras Emergentes y/o Control de Movimientos de Tierras), cuyo alcance se determinará de forma individualizada según el tipo de obra prevista.

Con posterioridad a la Aprobación Inicial de la presente Innovación del PGOU, el Ayuntamiento de Vélez-Málaga solicitará, a través de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística, la emisión del preceptivo informe en materia de Patrimonio Histórico.



FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	30/05/2022	PÁGINA 8/19
VERIFICACIÓN	Pk2jmPK5HU6Q9PNGBQZ6NZG6PCKZ6P	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

#### 4.4.- Consideraciones en materia de cambio climático

El documento ambiental estratégico incluye un apartado concreto dedicado a las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible corregir cualquier efecto negativo en el medio ambiente derivado del desarrollo urbanístico al que habilita el instrumento de ordenación que se evalúa. En los términos en que lo exige el artículo 19.2 b) de la ley 8/2018, de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía, se plantea una batería de medidas encaminadas a reducir la emisión de gases de efecto invernadero. Sin embargo, la mayor parte de las mismas adolece de cierta ambigüedad e imprecisión que, de no corregirse, las abocaría a que su implementación efectiva no resultase exigible en términos jurídicos. Por consiguiente, deberán modificarse en el sentido que se expone a continuación, eliminándose las expresiones que conduzcan a interpretaciones dudosas acerca de su llevada a cabo, debiendo figurar exclusivamente las siguientes medidas relativas a la reducción de emisión de gases de efecto invernadero en estos términos textuales:

- Se emplearán materiales de alto albedo, debiendo predominar colores claros y reflectantes de la luz solar en todas las edificaciones que se construyan en el ámbito de actuación.
- Todas las maderas que se empleen en las edificaciones, infraestructuras y cualquier otro bien inmueble que se implanten deberán contar con su correspondiente sello de certificación forestal.
- Los edificios que se construyan en el ámbito deberán contar con el correspondiente certificado de eficiencia energética.
- Las luminarias empleadas en el alumbrado del ámbito de actuación presentarán mínimos consumos, debiendo incorporar dispositivos fotoeléctricos que regulen el encendido-apagado.
- En todos los tejados y azoteas se deberán incorporar paneles fotovoltaicos para satisfacer, al menos, la totalidad de las necesidades eléctricas comunes y del abastecimiento de agua caliente sanitaria que se demande en los edificios.
- Se emplearán exclusivamente aguas regeneradas para el riego de las zonas verdes, incorporando además las mejoras técnicas disponibles para el sistema de riego – riego por goteo, aprovechamiento de las aguas pluviales, uso de domótica para lograr un riego más eficiente...-.

Por otra parte, y en aras a que quede justificada la coherencia del instrumento de ordenación con los objetivos del programa de mitigación del plan andaluz de acción por el clima, aprobado mediante el decreto 234/2021, de 13 de octubre, además de las medidas anteriormente señaladas, deberá incorporarse al instrumento de ordenación la siguiente disposición encaminada a mitigar el efecto isla de calor y, sobre todo, a incrementar la capacidad de sumidero del ámbito, teniendo en consideración, no obstante, que se trata de un ámbito de naturaleza urbana en el que las zonas verdes ocupa únicamente ocupan 1.290,95 m<sup>2</sup>;

- Se plantarán en la zona verde del ámbito almecinos – *Celtis australis* –, algarrobos – *Ceratonia siliqua* –, y fresnos – *Fraxinus angustifolia* – en una cantidad mínima conjunta de mil pies arbóreos por hectárea, con lo que en el ámbito deberán plantarse, al menos, un total de 129 plántulas de vivero de pequeño porte, a repartirse entre estos tres taxones. Todos los pies arbóreos se regarán durante los tres primeros años, y el promotor de la actuación, o en quien delegare dicha responsabilidad de manera expresa, quedará obligado,



FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	30/05/2022	PÁGINA 9/19
VERIFICACIÓN	Pk2jmPK5HU6Q9PNGBQZ6NZG6PCKZ6P	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

durante todo el tiempo en que esté en vigor el instrumento de planeamiento, a reponer todos los árboles que se perdieren por cualquier causa. Además de este número mínimo de árboles, podrán plantarse también cuantos ejemplares de especies autóctonas de matorral y herbáceas que se estimare oportuno por la propiedad.

\*\*\*\*\*

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 la “Innovación del PGOU de Vélez Málaga “Fuerte de Torre del Mar” U.E. T-9/U.E. T-11 /SL. T-5, en el T.M. de Vélez Málaga (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) En materia de residuos y protección del suelo se dará cumplimiento a lo expuesto en el apartado **4.2** “Consideraciones en materia de Residuos y Calidad del Suelo” del presente Informe Ambiental Estratégico.
- b) En lo relativo a Bienes Culturales se dará cumplimiento a las consideraciones efectuadas en el apartado **4.3** “Consideraciones en materia de Bienes Culturales”, donde especialmente se tendrá en cuenta que el desarrollo de las actuaciones previstas estarán sujetas a la ejecución de diferentes Actividades Arqueológicas Preventivas (Excavación en Extensión, Excavación con Sondeos, Análisis Arqueológico de Estructuras Emergentes y/o Control de Movimientos de Tierras), cuyo alcance se determinará de forma individualizada según el tipo de obra prevista. Con posterioridad a la Aprobación Inicial de la presente Innovación del PGOU, el Ayuntamiento de Vélez-Málaga solicitará, a través de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística, la emisión del preceptivo informe en materia de Patrimonio Histórico.
- c) En cuanto a la incidencia en materia de cambio climático, se atenderá a las consideraciones contenidas en el apartado **4.4** del presente informe ambiental estratégico, debiéndose incorporar expresamente las medidas contenidas en dicho apartado con el tenor literal exacto en que figuran redactadas.

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 Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible.



FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	30/05/2022	PÁGINA 10/19
VERIFICACIÓN	Pk2jmPK5HU6Q9PNGBQZ6NZG6PCKZ6P	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

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



FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	30/05/2022	PÁGINA 11/19
VERIFICACIÓN	Pk2jmPK5HU6Q9PNGBQZ6NZG6PCKZ6P	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



## ANEXO I: RESUMEN DE LAS DETERMINACIONES DE LA INNOVACIÓN AL PGOU DE VÉLEZ-MÁLAGA. “FUERTE DE TORRE DEL MAR”, FORMULADA POR EL AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ MÁLAGA (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:

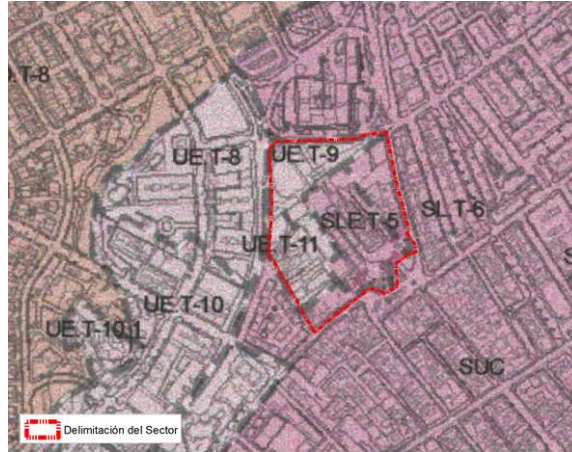
- OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN
- ALCANCE Y CONTENIDOS DE LA PLANIFICACIÓN PROPUESTA
- DESARROLLO PREVISIBLE PARA LA PLANIFICACIÓN.
- CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL.
- IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE IMPACTOS DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO.
- EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES.
- MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.
- RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.
- MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR Y REDUCIR EFECTOS NEGATIVOS EN EL MEDIOAMBIENTE.
- INCIDENCIA EN MATERIA DE CAMBIO CLIMÁTICO.
- DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN.

### 2. Análisis de Alternativas

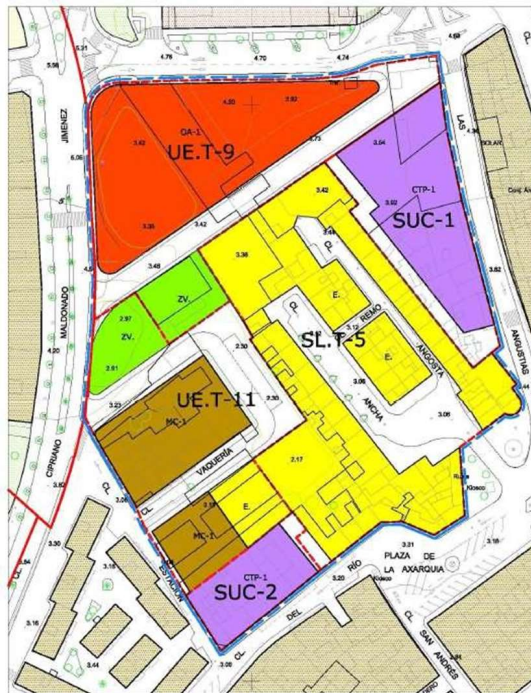
El Documento Ambiental Estratégico considera 3 alternativas posibles:






- **Alternativa 0:** Esta alternativa consiste en el encaje del desarrollo según las directrices del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Vélez-Málaga de 1996, que fue adaptado a la LOUA en 2009. Atendiendo al plano “Estructura General y Orgánica” del PGOU-Adaptación a la LOUA de Vélez Málaga, los suelos del sector objeto de estudio están clasificados como **Suelo Urbano Consolidado (SUC) y Suelo Urbano No Consolidado (SUNC)**.

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	30/05/2022	PÁGINA 12/19
VERIFICACIÓN	Pk2jmPK5HU6Q9PNGBQZ6NZG6PCKZ6P	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



SUELO URBANO	CONSOLIDADO	SUC	SUELO URBANIZABLE	ORDENADO	SUD
	NO CONSOLIDADO	SUNC	SECTORIZADO	SUS	
			NO SECTORIZADO	SUNS	



CALIFICACIÓN DEL SUELO	
	ÁREAS LIBRES
	EQUIPAMIENTO
	VIARIO
	MANZANA CERRADA MC-1
	ORDENACIÓN ABIERTA OA
	COLONIA TRADICIONAL POPULAR CTP-1

La alternativa 0 presentaría las siguientes características urbanísticas generales y de calificación de las parcelas destinadas a Sistemas de Áreas Libres, Equipamiento comunitario y Viario.

DENO	SUP m2s	EDIF m2t/m2s	TECHO m2t	DENS. viv/ha	VIV. ud	SISTEMAS LOCALES (m2s)			
						SLAL	SLE	SLV	TOTAL
UE.T-9	6.000,00	1,5000	9.000,00	100,00	60	557,90	0,00	1.838,20	2.396,10
UE.T-11	5.140,00	0,6900	3.546,60	56,00	29	720,00	459,05	1.938,05	3.117,10
TOTAL UE	11.140,00	1,1263	12.546,60	79,70	89	1.277,90	459,05	3.776,25	5.513,20
SUC-1	2.679,00	1,8035	4.831,61	180,35	48			578,30	578,30
SUC-2	995,00	2,1766	2.165,68	217,66	22			53,40	53,40
TOTAL SUC	3.674,00	1,9045	6.997,29	190,45	70			631,70	631,70
SUBTOTAL	14.814,00	1,3193	19.543,89	107,17	159	1.277,90	459,05	4.407,95	6.144,90
SL.T-5	7.768,10							5.645,20	7.768,10
TOTAL	22.582,10	0,8655	19.543,89	70,30	159	1.277,90	6.104,25	6.530,85	13.913,00

La calificación y aprovechamiento de las parcelas resultantes de la Ordenación destinadas a usos privados o cuya expropiación está prevista es la que se expresa en el siguiente cuadro:

DENO	PARCELAS DE APROVECHAMIENTO								APROV ua
	ORD	SUP m2s	EDIF m2t/m2s	TECHO m2t	COEFICIENTES				
					LOCAL	USO	TIPO	RELAT	
UE.T-9	OA	3.603,90	2,4973	9.000,00	0,8333	1,0000	1,0500	0,8750	7.874,69
UE.T-11	MC-1	2.022,90	1,7532	3.546,60	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	3.546,60
TOTAL UE		5.626,80	2,2298	12.546,60					11.421,29
SUC-1	CTP-1	2.100,70	2,3000	4.831,61					
SUC-2	CTP-1	941,60	2,3000	2.165,68					
TOTAL SUC		3.042,30	2,3000	6.997,29	1,0000	1,0000	0,9000	0,9000	6.297,56
SUBTOTAL		8.669,10	2,2544	19.543,89					17.718,85
SL.T-5									5.645,20
TOTAL		8.669,10	2,2544	19.543,89					23.364,05

- **Alternativa 1:** La alternativa 1 presentaría las siguientes características urbanísticas generales y de calificación de las parcelas destinadas a Sistemas de Áreas Libres, Equipamiento comunitario y Viario.

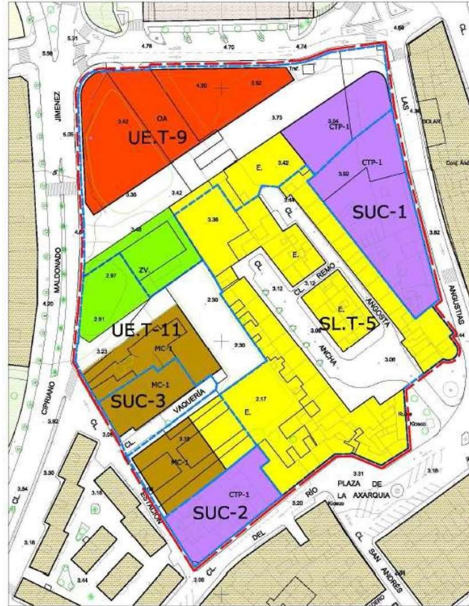
DENO	SUP m2s	EDIF m2t/m2s	TECHO m2t	DENS. viv/ha	VIV. ud	SISTEMAS LOCALES			
						SLAL m2s	SLE m2s	SLV m2s	TOTAL m2s
UE.T-9	6.950,75	1,4670	10.197,03	94,23	65	719,45	608,90	2.139,00	3.467,35
UE.T-11	3.985,65	0,6900	2.750,10	69,00	28	571,50	390,80	1.093,80	2.056,10
TOTAL UE	10.936,40	1,1839	12.947,12	85,04	93	1.290,95	999,70	3.232,80	5.523,45
SUC-1	1.929,55	1,3474	2.599,90	134,74	26			0,00	0,00
SUC-2	999,10	1,4500	1.448,70	145,00	14			0,00	0,00
SUC-3	855,30	0,9800	838,17	98,00	8			277,25	277,25
TOTAL SUC	3.783,95	1,2914	4.886,76	129,14	49			277,25	277,25
SUBTOTAL	14.720,35	1,2115	17.833,89	107,85	159	1.290,95	999,70	3.510,05	5.800,70
SL.T-5	7.384,10							5.353,90	7.384,10
TOTAL	22.582,10	0,7897	17.833,89	70,30	159	1.290,95	6.353,60	5.540,25	13.184,80

La calificación y aprovechamiento de las parcelas resultantes de la Ordenación destinadas a usos privativos o cuya expropiación está prevista para esta alternativa es la que se expresa en el siguiente cuadro:

DENO	PARCELAS DE APROVECHAMIENTO								APROV ua
	ORD	SUP m2s	EDIF m2t/m2s	TECHO m2t	COEFICIENTES				
					LOCAL	USO	TIPO	RELAT	
UE.T-9	OA	2.653,80	3,2172	8.537,83	0,8333	1,0000	1,0500	0,8750	7.470,30
	CTP-1	829,60	2,0000	1.659,20	1,0000	1,0000	0,9000	0,9000	1.493,28
	TOTAL	3.483,40	2,9273	10.197,03					8.963,58
UE.T-11	MC-1	1.655,65	1,6610	2.750,10	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	2.750,10
TOTAL UE		5.139,05	2,5194	12.947,12					11.713,68
SUC-1	CTP-1	1.929,55	1,3474	2.599,90	1,0000	1,0000	0,9000	0,9000	2.339,91
SUC-2	CTP-1	999,10	1,4500	1.448,70	1,0000	1,0000	0,9000	0,9000	1.303,83
SUC-3	MC-1	578,05	1,4500	838,17	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	838,17
TOTAL SUC		3.506,70	1,3936	4.886,76					4.481,90
SUBTOTAL		8.645,75	2,0627	17.833,89					16.195,58
SL.T-5									5.353,90
TOTAL		8.645,75	2,0627	17.833,89					21.549,48

Esta alternativa supone las siguientes operaciones de ajuste:

- Mantenimiento de las dos unidades de ejecución y el SL.T-5 modificando sus delimitaciones.
- En el caso de la UE.T-11 se segrega de la misma la parte consolidada por la edificación residencial frente a viales urbanizados manteniendo su calificación conformándose el SUC-3.
- En el caso de la UE.T-9 se incluyen en la misma parte de los terrenos vacantes de edificación antes incluidos en el SL.T-5 y aledaños al Fuerte en su parte norte facilitando su consecución para equipamiento sin necesidad de acudir a la expropiación forzosa prevista en el PGOU.
- Conversión en viales peatonales, con tolerancia rodada para emergencias, los viales interiores al área de actuación dando una mayor dimensión, a modo de paseo apto para ser arbolado, al situado en la zona norte del ámbito.
- Supresión del vial proyectado en la zona de contacto entre el Fuerte y las edificaciones con fachada a la Carrera de las Angustias ya que su implantación propicia una densificación excesiva del suelo consolidado nombrado como SUC-1 en planos en aplicación de las ordenanza CTP-1 que se rige por la condición de fondo máximo y la pretensión de liberar de edificaciones el trasdós de la muralla se consigue sin necesidad del vial con la aplicación de dicha condición de fondo máximo que está establecida en 15 metros.
- Aumenta la dotación de equipamiento, pasando de 6.104,75 a 6.353,60 m<sup>2</sup> con la particularidad de que el equipo a expropiar disminuye pasando de los 5.645,20 actuales a los 5.353,90 m<sup>2</sup> previstos.
- Aumenta ligeramente la dotación de áreas libres que pasa de 1.277,90 a 1.290,95 m<sup>2</sup>.
- Se mantiene el número total de viviendas proyectadas.



CALIFICACIÓN DEL SUELO	
<span style="background-color: #90EE90; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> ÁREAS LIBRES	<span style="background-color: #8B4513; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> MANZANA CERRADA MC-1
<span style="background-color: #FFFF00; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> EQUIPAMIENTO	<span style="background-color: #FF4500; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> ORDENACIÓN ABIERTA OA
<span style="background-color: #FFFFFF; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> VIARIO	<span style="background-color: #8A2BE2; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> COLONIA TRADICIONAL POPULAR CTP-1

- **Alternativa 2:** Con la innovación que se propone en la Alternativa 2, se reajusta la ordenación con las siguientes características:

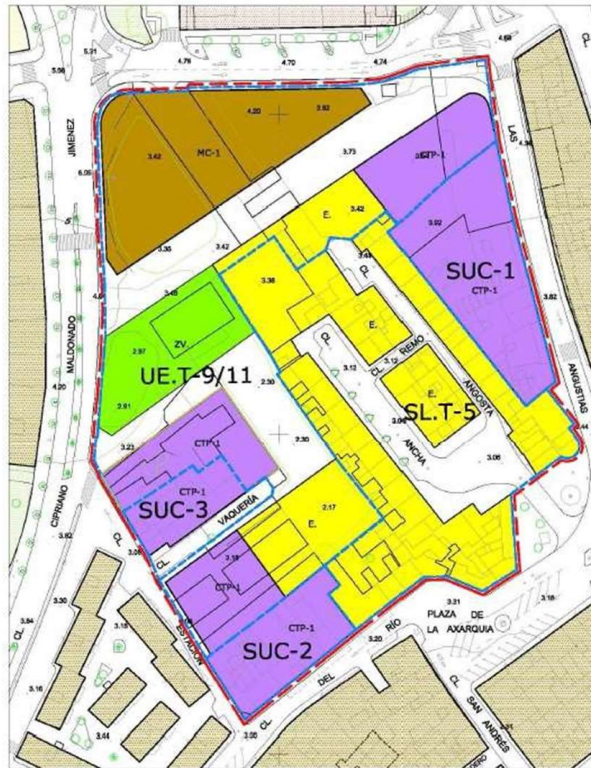
DENO	SUP m2s	EDIF m2t/m2s	TECHO m2t	DENS. viv/ha	VIV. ud	SISTEMAS LOCALES			
						SLAL m2s	SLE m2s	SLV m2s	TOTAL m2s
UE.T-9/11	11.503,95	1,5222	17.511,76	88,45	102	1.290,95	1.573,40	3.500,55	6.364,90
SUC-1	1.929,55	1,3474	2.599,90	134,74	26				
SUC-2	999,10	1,4500	1.448,70	145,00	14				
SUC-3	855,30	0,9800	838,17	98,00	8			277,25	277,25
TOTAL SUC	3.783,95	1,2914	4.886,76	150,64	57			277,25	277,25
SUBTOTAL	15.287,90	1,4651	22.398,52	103,84	159	1.290,95	1.573,40	3.777,80	6.642,15
SL.T-5	6.817,30						4.787,60	2.029,70	6.817,30
TOTAL	22.582,10	0,9919	22.398,52	70,30	159	1.290,95	6.361,00	5.807,50	13.459,45

La calificación y aprovechamiento de las parcelas resultantes de la Ordenación destinadas a usos privados o cuya expropiación está prevista es la que se expresa en el siguiente cuadro:

DENO	PARCELAS DE APROVECHAMIENTO								
	ORD	SUP m2s	EDIF m2t/m2s	TECHO m2t	COEFICIENTES				APROV ua
					LOCAL	USO	TIPO	RELAT	
UE.T-9/11	MC-1	2.653,80	4,7258	12.541,26	0,8333	1,0000	1,0000	0,8333	10.450,63
	CTP-1	2.485,25	2,0000	4.970,50	0,8333	1,0000	0,9000	0,7500	3.727,73
	TOTAL	5.139,05	3,4076	17.511,76					14.178,36
SUC-1	CTP-1	1.929,55	1,3474	2.599,90					2.339,91
SUC-2	CTP-1	999,10	1,4500	1.448,70					1.303,83
SUC-3	MC-1	578,05	1,4500	838,17					838,17
TOTAL SUC		3.506,70	1,3936	4.886,76	1,0000	1,0000	0,9000	0,9000	4.398,09
SUBTOTAL		8.645,75	2,5907	22.398,52					18.576,45
SL.T-5									4.787,60
TOTAL		8.645,75	2,5907	22.398,52					23.364,05

Esta alternativa 2 supone las siguientes operaciones de ajuste con respecto a la alternativa 1:

- Unificación de las dos unidades de ejecución y modificación tanto de su delimitación como de la del SL.T-5.
- Se mantiene la segregación como SUC.3 de la parte consolidada por la edificación residencial frente a viales urbanizados de la antigua UE.T-11 cambiando su calificación a la más adecuada CTP-1.
- Se cambia la calificación del suelo de la manzana situada al norte de la actuación para configurar mejor las fachadas urbanas al paseo de nueva creación y a la calle Cipriano Maldonado.
- Se mantiene la inclusión en la Unidad de Ejecución agregada los terrenos vacantes de edificación antes dentro del SL.T-5 y aledaños al Fuerte en su parte norte, a los que se une la parcela situada en la parte suroeste de la misma titularidad que terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución, facilitando así su consecución para equipamiento por cesión sin necesidad de acudir a la expropiación forzosa prevista en el PGOU.
- Se mantienen como viales peatonales, con tolerancia rodada para emergencias, los viales interiores al área de actuación dando una mayor dimensión, a modo de paseo apto para ser arbolado, al situado en la zona norte del ámbito.
- Se mantiene la supresión del vial proyectado en la zona de contacto entre el Fuerte y las edificaciones con fachada a la Carrera de las Angustias por las razones antes indicadas.
- Se aumenta la dotación de equipamiento que pasa de 6.353,60 a 6.361,00 m<sup>2</sup> disminuyendo el equipo a expropiar que pasando de los 5.353,90 m<sup>2</sup> de la alternativa 1 a los 4.787,00 m<sup>2</sup> previstos.
- Se mantiene el aumento de la dotación de áreas libres que pasa en 1.290,95 m<sup>2</sup>.
- Se mantiene el número total de viviendas proyectadas.



CALIFICACIÓN DEL SUELO			
	ÁREAS LIBRES		MANZANA CERRADA MC-1
	EQUIPAMIENTO		ORDENACIÓN ABIERTA OA
	VIARIO		COLONIA TRADICIONAL POPULAR CTP-1

Tras el análisis de cada una de las alternativas expuestas en el documento, **la propuesta que se decide desarrollar es la correspondiente a la Alternativa 2.**

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	30/05/2022	PÁGINA 18/19
VERIFICACIÓN	Pk2jmk5HU6Q9PNGBQZ6NZG6PCKZ6P	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

## ANEXO II: CONTESTACIONES RECIBIDAS A LAS CONSULTAS FORMULADAS

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	30/05/2022	PÁGINA 19/19
VERIFICACIÓN	Pk2jmPK5HU6Q9PNGBQZ6NZG6PCKZ6P	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

---

## COMUNICACIÓN INTERIOR

Su Ref.: SPA/DPA/RMF/098/2020

Fecha: Pie de firma

---

Asunto: Innovación PGOU Vélez Málaga Fuerte de Torre del Mar

---

Remitente: Departamento de Calidad del Aire

---

Destinatario: Departamento de Prevención y Control Ambiental

---

En relación a la solicitud de informe sobre la Innovación en cuestión y una vez analizada la documentación aportada no se considera necesario hacer ningún pronunciamiento ni requerir documento complementario alguno en materia de contaminación atmosférica, acústica y lumínica.

EL JEFE DEL DEPARTAMENTO  
DE CALIDAD DEL AIRE

Recibí:

Fecha:



FIRMADO POR	JAVIER BERDEGUE GIL	06/07/2021	PÁGINA 1/1
VERIFICACIÓN	64oxu983PFIRMASn6wwnVzdrTAveb5	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	

## COMUNICACIÓN INTERIOR

N.º: 2021E020

Fecha: En pie de firma

Asunto: **EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DE INNOVACIÓN DEL PGOU DE VÉLEZ MÁLAGA - FUERTE DE TORRE DEL MAR, T.M. VÉLEZ MÁLAGA (MÁLAGA).**

Remitente: **DEPARTAMENTO DE RESIDUOS Y CALIDAD DEL SUELO.** Ref.: 2021E020

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

Ref.: **SPA/DPA/RMF/098/2020 EA/MA/25/20**

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 DE INNOVACIÓN DEL PGOU DE VÉLEZ MÁLAGA - FUERTE DE TORRE DEL MAR, T.M. VÉLEZ MÁLAGA (MÁLAGA)**, solicitando informe sobre los aspectos de competencia del Departamento de Residuos y Calidad del Suelo de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible de Málaga. Analizando la documentación aportada le informo:

0. INTRODUCCIÓN.....	1
1. PRODUCCIÓN DE RESIDUOS PELIGROSOS.....	5
2. RESIDUOS NO PELIGROSOS Y RESIDUOS URBANOS O ASIMILABLES A URBANOS.....	5
3. RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN (R.C.D).....	5
4. PROTECCIÓN DEL SUELO.....	6
5. LEGISLACIÓN.....	7

### 0. INTRODUCCIÓN.

El presente informe hace referencia a la **EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DE INNOVACIÓN DEL PGOU DE VÉLEZ MÁLAGA - FUERTE DE TORRE DEL MAR**, situado en T. M. de **VÉLEZ MÁLAGA (MÁLAGA)**. El objeto de la modificación del plan de planeamiento de ordenación, teniendo en cuenta los diferentes usos de los sectores colindantes al sector SL.T-5 (fuerte de torre del mar), que es BIEN INTERÉS CULTURAL, es la revalorización urbanística así como la ordenación para las dotaciones en infraestructuras de las superficies afectadas (Pavimentación Peatonal, Zonas verdes, etc.). Los sectores afectados (SL.T-5, SUC-1, SUC-2, SUC-3, UE.T-11, UE.T-9) por el plan de innovación están enclavados dentro de suelo urbano consolidado.

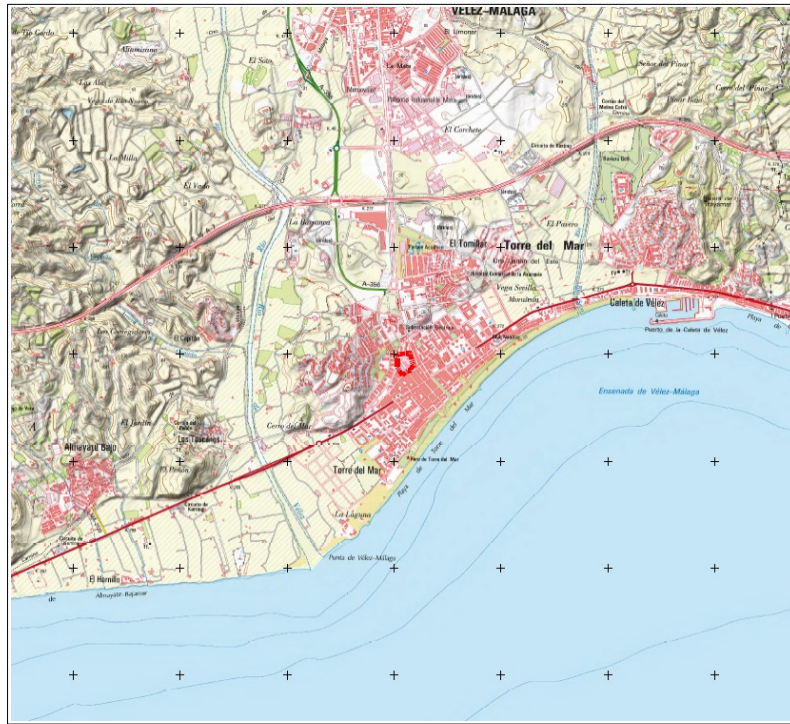
El sector SL.T-5 y colindantes, se encuentra situada en el localidad de Torre del Mar, perteneciente al término municipal de VÉLEZ-MÁLAGA (MÁLAGA), lindando por el sur con Plaza de la Axarquía, limitando por el norte con calle Acequia y por el oeste calle Carrera de Angustias.



FIRMADO POR	CORAL SUBIRON GARAY		31/08/2021	PÁGINA 1/7
	ALEJANDRO MORENO RODRIGUEZ			
VERIFICACIÓN	640xu768PFIRMAe+xFLP1jmFY9gT+Y	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>		



En la **Figura 1** y **Figura 2**, se observan la situación y el emplazamiento de los sectores objeto del presente informe.



**Figura 1. Situación Sector SL.T-5 – Fuerte Torre Del Mar.**



**Figura 2: Emplazamiento Sector SL.T-5 – Fuerte Torre Del Mar.**



FIRMADO POR	CORAL SUBIRON GARAY ALEJANDRO MORENO RODRIGUEZ	31/08/2021	PÁGINA 2/7
VERIFICACIÓN	640xu768PFIRMAe+xFLP1jmfY9gT+Y	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



Los sectores implicado se encuentran situados dentro de suelo urbano consolidado, por lo que poseen las dotaciones en instalaciones necesarias para la conexiones de abastecimiento de agua, red aguas residuales, eléctrica y telecomunicaciones.

A continuación se describirán las principales características de la alternativa propuesta por la actuación de Innovación del PGOU de Vélez-Málaga .

### ALTERNATIVA 2:

El objetivo principal de INNOVACIÓN DEL PGOU DE VÉLEZ MÁLAGA - FUERTE DE TORRE DEL MAR, es la modificación del planeamiento de ordenación de los sectores, con la finalidad de fomentar el desarrollo urbanístico, mejorando la edificabilidad y las dotaciones en infraestructuras necesarias para los sectores, aumentando las zonas peatonales de la zona y las superficies destinadas a zonas verdes.

Se representa en la **Figura 3**, la propuesta de la distribución de las superficies de la propuesta referente a la ALTERNATIVA SELECCIONADA.

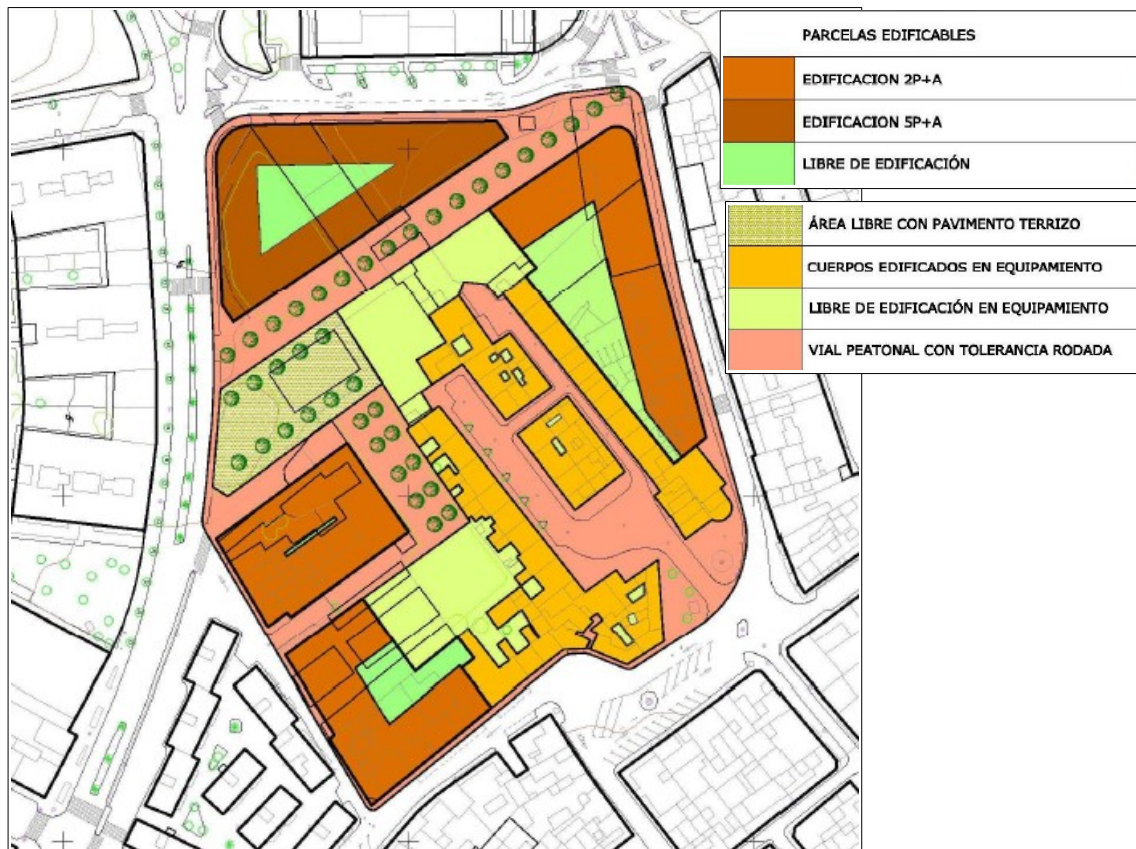


Figura 3. Distribución Alternativa Seleccionada.



FIRMADO POR	CORAL SUBIRON GARAY ALEJANDRO MORENO RODRIGUEZ	31/08/2021	PÁGINA 3/7
VERIFICACIÓN	640xu768PFIRMAe+xFLP1jmFY9gT+Y	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



Una vez establecida la distribución del sector objeto del Plan Parcial de Ordenación, en las **Figura 4** y **Figura 5**, se observa un resumen referido al cuadro de superficies y usos del sector.

DENO	SUP m2s	EDIF m2t/m2s	TECHO m2t	DENS. viv/ha	VIV. ud	SISTEMAS LOCALES			
						SLAL m2s	SLE m2s	SLV m2s	TOTAL m2s
UE.T-9/11	11.508,05	1,5326	17.636,76	100,00	115	1.290,95	1.573,40	3.504,65	6.369,00
SUC-1	1.929,55	1,1762	2.269,49	108,83	22	0,00	0,00	0,00	0,00
SUC-2	995,00	1,4560	1.448,70	130,65	12	0,00	0,00	0,00	0,00
SUC-3	855,30	0,9800	838,17	93,53	8	0,00	0,00	277,25	277,25
TOTAL SUC	3.779,85	1,2054	4.556,36	111,12	42	0,00	0,00	277,25	277,25
SUBTOTAL	15.287,90	1,4517	22.193,12	102,43	157	1.290,95	1.573,40	3.781,90	6.646,25
SL.T-5	6.817,30						4.787,60	2.029,70	6.817,30
TOTAL	22.105,20	1,0040	22.193,12	70,84	157	1.290,95	6.361,00	5.811,60	13.463,55

**Figura 4. Cuadro Superficies Destinadas a Áreas Libres, Equipamiento Comunitario y Viario.**

DENO	PARCELAS DE APROVECHAMIENTO								
	ORD	SUP m2s	EDIF m2t/m2s	TECHO m2t	COEFICIENTES				APROV ua
					LOCAL	USO	TIPO	RELAT	
UE.T-9/11	MC-1	2.653,80	4,2000	11.145,96	0,8333	1,0000	1,0000	0,8333	9.287,92
	CTP-1	2.485,25	2,6117	6.490,80	0,8333	1,0000	0,9000	0,7500	4.867,91
	TOTAL	5.139,05	3,4319	17.636,76					14.155,83
SUC-1	CTP-1	1.929,55	1,1793	2.275,44					2.047,89
SUC-2	CTP-1	995,00	1,4500	1.442,75					1.298,48
SUC-3	CTP-1	578,05	1,4500	838,17					754,36
TOTAL SUC		3.502,60	1,3009	4.556,36	1,0000	1,0000	0,9000	0,9000	4.100,73
SUBTOTAL		8.641,65	2,5682	22.193,12					18.256,56
SL.T-5									4.787,60
TOTAL		8.641,65	2,5682	22.193,12					23.044,16

**Figura 5: Cuadro de Superficies Parcelas destinadas a Usos Privativos.**

Una vez mencionada la situación y las especificaciones generales del INNOVACIÓN DEL PGOU DE VÉLEZ MÁLAGA - FUERTE DE TORRE DEL MAR, se mencionarán en las secciones siguientes, las materias competentes de este Departamento de Residuos y Calidad del suelo, que deberán obligatoriamente tenerse en cuenta.



FIRMADO POR	CORAL SUBIRON GARAY		31/08/2021	PÁGINA 4/7
	ALEJANDRO MORENO RODRIGUEZ			
VERIFICACIÓN	640xu768PFIRMAe+xFLP1jmFY9gT+Y	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>		



## 1. PRODUCCIÓN DE RESIDUOS PELIGROSOS.

Tal como establece el **artículo 11 del Reglamento de Residuos de Andalucía**, las personas o entidades titulares de industrias o actividades productoras de residuos peligrosos **deberán comunicar**, su instalación, ampliación, modificación sustancial o traslado a la Delegación Territorial de la Consejería competente en medio ambiente antes del comienzo de su actividad, **de conformidad con el artículo 29 de la Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y Suelos Contaminados**. La comunicación conllevará la inscripción de oficio en el registro de autorizaciones de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental, de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y de las actividades que usan disolventes orgánicos previsto en el artículo 45 del *Decreto 356/2010, de 3 de agosto*.

Por tanto, en caso, de que en el ámbito de las obras realizadas derivadas del presente INNOVACIÓN DEL PGOU DE VÉLEZ MÁLAGA - FUERTE DE TORRE DEL MAR, se produzcan residuos peligrosos, **la empresa encargada de la ejecución de las obras** deberá encontrarse inscrita en el Registro de Productores de Residuos Peligrosos, conforme a lo establecido en el Real *Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía*, debiendo cumplir las obligaciones establecidas en el artículo 13 del citado Real Decreto.

## 2. RESIDUOS NO PELIGROSOS Y RESIDUOS URBANOS O ASIMILABLES A URBANOS.

En caso de que durante la ejecución de las obras se generen residuos no peligrosos de competencia municipal, éstos serán puestos a disposición de la Entidad Local, en los términos que establezcan las ordenanzas municipales. En todo caso, sin perjuicio de las obligaciones impuestas en las respectivas ordenanzas, **se deberá actuar de acuerdo con lo indicado en el artículo 25 del Reglamento de Residuos de Andalucía**: separar las fracciones de residuos en origen, utilizar correctamente los contenedores de residuos domésticos, evitando la mezcla de diferentes tipos de residuos, no depositando los residuos en lugares distintos a los fijados e informar a la Entidad local sobre el origen, cantidad y características de aquellos residuos municipales que, por sus particularidades, pueden producir trastornos en el transporte y recogida, debiendo adecuarlos para su entrega, en los términos establecidos por la administración local.

En caso de que se produzcan *residuos no peligrosos en cantidad superior a 1.000 toneladas/año*, la actividad será **objeto de comunicación previa al inicio de la misma**, por parte de la empresa que ejecute las obras, y de inscripción en el registro, conforme a lo dispuesto en el **artículo 17 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo**.

Respecto a los residuos vegetales, los residuos provenientes del desbroce podrán ser aprovechados, valorizados como leña o biomasa o retirados a planta de tratamiento autorizada, siempre cumpliendo las prescripciones del mencionado *Decreto 73/2012, de 20 de marzo*.

## 3. RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN (R.C.D).

Conforme a lo previsto en el **Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la Producción y Gestión de los Residuos de Construcción y Demolición**, y el **Decreto 73/20102, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía**, el proyecto de ejecución de las obras de urbanización



FIRMADO POR	CORAL SUBIRON GARAY	31/08/2021	PÁGINA 5/7
	ALEJANDRO MORENO RODRIGUEZ		
VERIFICACIÓN	640xu768PFIRMAe+xFLP1jmFY9gT+Y	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



que se deriven del presente instrumento de planeamiento incluirá un **ESTUDIO DE GESTIÓN DE RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN**, con el contenido previsto en el artículo 4 de dicho Real Decreto.

De acuerdo a lo dispuesto en el **artículo 5 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero**, la empresa constructora que ejecute la obra **está obligada a presentar al titular un plan** que refleje cómo llevará a cabo las obligaciones que le incumban **en relación con los residuos de construcción y demolición que se vayan a producir en la obra**. Este plan formará parte de los documentos contractuales de la obra.

Según lo establecido en el **artículo 80 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo**, para el otorgamiento de la licencia municipal de obras, las personas o entidades productoras tendrán que constituir a favor del Ayuntamiento una **fianza o garantía financiera equivalente**, a fin de asegurar la correcta gestión de los residuos generados. El importe de la garantía a depositar se calculará de acuerdo a lo establecido en el **artículo 81 del citado Decreto 73/2012, de 20 de marzo**.

Los residuos de construcción y demolición originados en la obra se destinarán, preferentemente, a operaciones de reutilización, reciclado u otras formas de valorización. **NO PODRÁN DEPOSITARSE EN VERTEDERO LOS RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN GENERADOS EN LA OBRA QUE NO HAYAN SIDO SOMETIDOS A ALGUNA OPERACIÓN DE TRATAMIENTO PREVIO**. Esto no será aplicable a los residuos inertes cuyo tratamiento sea técnicamente inviable.

Deberá tenerse constancia documental de la entrega de los residuos de construcción y demolición a un gestor, en el que figure la identificación del poseedor y del productor de los mismos, la obra de procedencia, el número de licencia de la obra, la cantidad en toneladas o metros cúbicos y el tipo de residuos entregados, según el código de la Lista Europea de Residuos.

Si se pretendiera, o llegara el caso, que la valorización de los suelos no contaminados excavados, y otros materiales excavados excedentes procedentes de la obra (LER 17 05 04), se llevara a efecto en operaciones de relleno u otras obras fuera del ámbito de las obras de urbanización derivadas del presente instrumento de planeamiento, se estará a lo dispuesto en la *Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre*, debiendo tener en cuenta que los materiales naturales excavados deberán cumplir las características establecidas en la citada Orden, en particular lo dispuesto en su artículo 3. Las personas físicas o jurídicas que lleven a cabo la valorización deberán presentar una comunicación previa al inicio de la actividad ante esta Delegación Territorial, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 5 de la mencionada Orden.

Si, por el contrario, se pretendiera, en algún momento, valorizar en la obra residuos del citado código LER 17 05 04, procedentes de otros emplazamientos, del mismo modo, la persona física o jurídica que tenga la intención de llevar a cabo la valorización deberá presentar la mencionada comunicación previa, según lo preceptuado en el artículo 5 de la *Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre*.

Los residuos se mantendrán en todo momento en condiciones de higiene y seguridad, evitando la mezcla de fracciones ya seleccionadas que impidan o dificulten su posterior valorización o eliminación.

#### 4. PROTECCIÓN DEL SUELO.

Como principio director de prevención y corrección de impactos ambientales deberá garantizarse la ocupación y afección mínima posible de terrenos en la zona de actuación. Para ello será preceptiva la **señalización de las zonas de actuación y sus límites** a fin de evitar daños innecesarios en los terrenos limítrofes. Se procederá a la delimitación de las zonas de ocupación temporal y permanente, de forma que el movimiento de maquinaria quede ceñido a la superficie señalizada.



FIRMADO POR	CORAL SUBIRON GARAY	31/08/2021	PÁGINA 6/7
	ALEJANDRO MORENO RODRIGUEZ		
VERIFICACIÓN	640xu768PFIRMAe+xFLP1jmFY9gT+Y	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



Se **prohíbe** que en el ámbito del proyecto se realicen labores de **abastecimiento o mantenimiento de maquinaria**, salvo que justificadamente no puedan realizarse en centro autorizado y se disponga al efecto un área pavimentada para la realización de las mismas.

Para garantizar la menor afección a la calidad de los suelos, cerca de los posibles puntos de derrame de sustancias peligrosas se dispondrá de **medios técnicos y materiales** (sacos de material absorbente, barreras de protección, etc.) que aseguren una **rápida intervención sobre cualquier vertido accidental**, actuando sobre el foco de vertido así como su propagación y posterior recogida y gestión.

Cualquier **incidente** del que pueda derivarse contaminación del suelo, deberá **notificarse de inmediato a esta Delegación Territorial**, proceder a labores de limpieza o retirada del suelo afectado y entregar los residuos generados a gestor autorizado. Una vez efectuadas las labores de limpieza, el titular queda obligado a aportar un informe sobre los trabajos realizados, que a partir de datos o análisis permita evaluar el posible grado de contaminación del suelo.

En el caso de que se produzcan **derrames accidentales de aceites y otros líquidos** procedentes de la maquinaria hacia el suelo (generación de episodios contaminantes sobrevenidos) **se estará a lo dispuesto en el Título VI - Actuaciones Especiales, Capítulo 1 - Actuaciones en Casos Sobrevenidos, artículos 62 y 63 del vigente Decreto 18/2015, de 27 de enero, por el que se aprueba el reglamento del régimen aplicable a los suelos contaminados, de forma tal que se priorice la limitación de la extensión de la contaminación.**

## 5. LEGISLACIÓN.

- Ley 22/2011, de 28 de julio, de RESIDUOS Y SUELOS CONTAMINADOS.
- Decreto 73/2012, de 20 de Marzo, por el que se aprueba el REGLAMENTO DE RESIDUOS DE ANDALUCÍA.
- Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, LEY GICA.
- Real Decreto 9/2005, de 14 de Enero, por el que se establece la Relación de Actividades Potencialmente Contaminantes del Suelo y los Criterios y Estándares para la Declaración de Suelos Contaminados.
- Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre, sobre las normas generales de valorización de materiales naturales excavados para su utilización en operaciones de relleno y obras distintas a aquellas en las que se generaron.
- Real Decreto 105/2008, de 1 de Febrero, por el que se regula la Producción y Gestión de los Residuos de Construcción y Demolición (RCD).
- Real Decreto 646/2020, de 7 de Julio, por el que se regula la Eliminación de Residuos Mediante Depósito en Vertedero.
- Decreto 18/2015, por el que se aprueba el reglamento que regula el régimen aplicable a los Suelos Contaminados.

**TÉCNICO DEPARTAMENTO DE  
RESIDUOS Y CALIDAD DEL SUELO.**

**Fdo.: ALEJANDRO MORENO RODRÍGUEZ.**

**JEFA DEL DEPARTAMENTO DE  
RESIDUOS Y CALIDAD DEL SUELO.**

**Fdo.: CORAL SUBIRÓN GARAY.**



FIRMADO POR	CORAL SUBIRON GARAY	31/08/2021	PÁGINA 7/7
VERIFICACIÓN	ALEJANDRO MORENO RODRIGUEZ	640xu768PFIRMAe+xFLP1jmFY9gT+Y	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>

Expte: RJ-094/21

Asunto: INFORME

UPPH / JASC

**CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, GANADERÍA,  
PESCA Y DESARROLLO SOSTENIBLE.**

**DELEGACIÓN TERRITORIAL DE MÁLAGA**

**Avd. de la Aurora, nº 47**

**Edificio Servicios Múltiples - 29071 MÁLAGA**

Con fecha 26 de febrero de 2021 tuvo entrada en esta Delegación solicitud de informe por parte de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Málaga de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible de la "Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la innovación del PGOU de Vélez Málaga "Fuerte de Torre del Mar", cuyo promotor es el Ayuntamiento de Vélez-Málaga, 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 EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DE LA INNOVACIÓN DEL PGOU DE VÉLEZ MÁLAGA "FUERTE DE TORRE DEL MAR".**

El proyecto está afectado por el "Castillo de Torre del Mar", inscrito como BIC en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (CGPHA) con la tipología de Monumento [BOE del 29 de junio de 1985] y por el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Vélez-Málaga, aprobado definitivamente por acuerdo plenario de fecha 27/02/1996 y publicado en el BOP del 29/03/1996. Adaptación parcial a la LOUA [BOP 11/03/2010].

El ámbito sobre el que se actúa es la manzana delimitada por las calles Carrera de las Angustias, Cipriano Maldonado, Estación y del Río y la plaza de la Axarquía, que contiene en su interior el Castillo de Torre del Mar. Su superficie es de 22.105,20 m<sup>2</sup>.


El Plan General de Ordenación Urbanística de Vélez-Málaga delimita en el ámbito de la actuación dos unidades de ejecución, un sistema local y áreas de suelo consolidado.

Se trata de un área que por el momento excepto casos puntuales se ha mantenido al margen de la promoción inmobiliaria manteniendo en la parte consolidada el carácter popular de sus edificaciones residenciales con altura dominante de una y dos plantas, mientras que en parte del ámbito se mantienen una serie de edificaciones destinadas a uso de talleres, almacenes y cobertizos en el que se mantienen instalaciones ganaderas.

Buena parte del caserío existente se enclava en las estructuras del antiguo Fuerte de Torre del Mar, origen del asentamiento, del que se pueden apreciar vestigios significativos.

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



CESAR GARCIA VEGAS		09/03/2022 08:14	PÁGINA 1/3
VERIFICACIÓN	BndJATWCBNUABFHHWJHWKQZGFER3AB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/</a>	
			



Dentro del ámbito se ubican una serie de espacios no edificados sin uso o con usos a marginales agrícolas o ganaderos.

Constituyen el sistema viario de la zona:


- Los viales rodados que se han implantado en el interior de la antigua fortaleza, calles Ancha, Angosta y Remo
- Los viales rodados perimetrales, Carrera de las Angustias, Plaza de la Axarquía, calle del Rio, calle Estación y calle Cipriano Maldonado).
- La penetración de calle Vaquería.

En la alternativa elegida destaca:

- Unificación de las dos unidades de ejecución y modificación tanto de su delimitación como de la del SL.T-5.
- Se mantiene la segregación como SUC.3 de la parte consolidada por la edificación residencial con frente a viales urbanizados de la antigua UE.T-11 cambiando su calificación a la más adecuada CTP-1.
- Se cambia la calificación del suelo de la manzana situada al norte de la actuación para configurar mejor las fachadas urbanas al paseo de nueva creación y a la calle Cipriano Maldonado
- Se mantiene la inclusión en la Unidad de Ejecución agregada los terrenos vacantes de edificación antes dentro del SL.T-5 y aledaños al Fuerte en su parte norte, a los que se une la parcela situada en la parte suroeste de la misma titularidad que terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución, facilitando así su consecución para equipamiento por cesión sin necesidad de acudir a la expropiación forzosa prevista en el PGOU.
- Se mantienen como viales peatonales, con tolerancia rodada para emergencias, los viales interiores al área de actuación dando una mayor dimensión, a modo de paseo apto para ser arbolado, al situado en la zona norte del ámbito.
- Se mantiene la supresión del vial proyectado en la zona de contacto entre el Fuerte y las edificaciones con fachada a la Carrera de las Angustias por las razones antes indicadas.
- Se aumenta la dotación de equipamiento que pasa de 6.353,60 a 6.361,00 m<sup>2</sup> disminuyendo el equipo a expropiar pasando de los 5.353,90 m<sup>2</sup> de la alternativa 1 a los 4.787,00 m<sup>2</sup> previstos.
- Se mantiene el aumento de la dotación de áreas libres
- Se mantiene el número total de viviendas proyectadas

### CONCLUSIÓN:

Una vez analizada la documentación técnica presentada y la obrante en esta Delegación, se considera que, desde el punto de vista arqueológico, y en respuesta a la consulta de relativa a la “Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la innovación del PGOU de Vélez Málaga “Fuerte de Torre del Mar” procedemos a emitir INFORME FAVORABLE.

CESAR GARCIA VEGAS		09/03/2022 08:14	PÁGINA 2/3
VERIFICACIÓN	BndJATWCBNUABFHHWJHWKQZGFER3AB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/</a>	
			



El desarrollo de las actuaciones previstas estarán sujetas a la ejecución de diferentes Actividades Arqueológicas Preventivas (Excavación en Extensión, Excavación con Sondeos, Análisis Arqueológico de Estructuras Emergentes y/o Control de Movimientos de Tierras), cuyo alcance se determinará de forma individualizada según el tipo de obra prevista.

Lo que le comunico para su conocimiento y efectos oportunos.

El Jefe del Departamento de Protección del Patrimonio Histórico  
César García Vegas

	CESAR GARCIA VEGAS	09/03/2022 08:14	PÁGINA 3/3
VERIFICACIÓN	BndJATWCBNUABFHHWJHWKQZGFER3AB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/</a>	
