

DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU DE ALHAURÍN DE LA TORRE, REFERENTE A FINCA EN SUELO NO URBANIZABLE PARA SU CLASIFICACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON USO HOTELERO (EA/MA/48/21)

La ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, tiene por objeto establecer las bases que han de regir la evaluación ambiental de planes, programas y proyectos que puedan entrañar efectos significativos en el medio ambiente, garantizando en todo el territorio nacional un grado de protección ambiental elevado, en aras a promover un desarrollo sostenible. Transpone al ordenamiento normativo español la directiva 2001/42/CE, de 27 de junio, de 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, cuyo objeto es el establecimiento de un marco normativo adecuado para el desarrollo de la política ambiental autonómica, a través de los instrumentos que garanticen la incorporación de criterios de sostenibilidad en las actuaciones sujetas a la misma.

En los artículos 38 y 40 se regula la evaluación ambiental estratégica ordinaria de los instrumentos de planeamiento urbanístico, que ha de ser conforme a las determinaciones de la ley 21/2013, de 9 de diciembre.

El artículo noveno del decreto del Presidente 6/2024, de 29 de julio, sobre reestructuración de Consejerías, determina que corresponden a la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente las competencias en materia de medio ambiente y desarrollo sostenible.

Por su parte, el decreto 226/2020, de 24 de febrero, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, modificado por el decreto 300/2022, de 30 de agosto, establece en su disposición adicional duodécima que corresponde a la persona titular de la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul el ejercicio en la provincia de Málaga de las competencias previstas en el artículo 19 del dictado decreto 226/2020, siendo el órgano ambiental competente para la emisión de la declaración ambiental estratégica del presente instrumento de planeamiento urbanístico, acorde al procedimiento establecido en los artículos 38.5 y 38.6 de la ley 7/2007, de 9 de julio, donde se dispone que el promotor, o el órgano responsable de la tramitación administrativa del plan, remitirá al órgano ambiental el expediente de evaluación ambiental estratégica completo. El órgano ambiental, una vez finalizado el análisis técnico del expediente, formulará la declaración ambiental estratégica que tendrá la naturaleza de informe preceptivo, determinante y contendrá una exposición de los hechos que resuma los principales hitos del procedimiento, incluyendo los resultados de la información pública, de las consultas, así como de las determinaciones, medidas o condiciones finales que deban incorporarse en el plan que finalmente se apruebe o adopte y se remitirá, una vez formulada, para su publicación en el plazo de quince días hábiles al Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica del órgano ambiental.

La ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, 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 su 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 iniciarse. 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.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	17/03/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4UWT66F3W7SCUJGSD8CDHDMTJ	PÁG. 1/17	

1.- OBJETO

La declaración ambiental estratégica se define como el informe preceptivo y determinante del órgano ambiental con el que concluye la evaluación ambiental estratégica ordinaria que evalúa la integración de los aspectos ambientales en la propuesta final de planes y programas.

La presente declaración ambiental estratégica contiene una exposición de los hechos que resume los principales hitos del procedimiento, incluyendo los resultados de la información pública, de las consultas, así como de las determinaciones, medidas o condiciones finales que deben incorporarse al instrumento de planeamiento que finalmente se apruebe o adopte. Las características básicas de la modificación del PGOU de Alhaurín de la Torre, referente a finca en suelo no urbanizable para su clasificación en suelo urbano no consolidado con uso hotelero en la parcela 87 del polígono 23, se describen en el anexo I de la presente declaración ambiental estratégica. En el anexo II se resumen la información y valoración que se incluyen en el estudio ambiental estratégico que acompaña al instrumento de ordenación urbanística que se evalúa.

2.- TRAMITACIÓN

Con fecha 30 de septiembre de 2021 tiene entrada en esta Delegación Territorial la solicitud, presentada por el Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre, de inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria de la modificación del PGOU de Alhaurín de la Torre, referente a finca en suelo no urbanizable para su clasificación en suelo urbano no consolidado con uso hotelero en la parcela 87 del polígono 23. Con fecha 4 de noviembre de 2021, y tras verificarse que el conjunto de la documentación se ajustase a los contenidos mínimos exigidos en los artículos 38.1 y 40.7 de la citada ley 7/2007, de 9 de julio, esta Delegación Territorial acordó la admisión a trámite de la solicitud formulada por el Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre para la evaluación ambiental estratégica del instrumento de planeamiento mencionado, a tramitarse mediante el procedimiento ordinario en virtud de lo dispuesto en el artículo 40.2 b) de la ley 7/2007, de 9 de julio – en la redacción vigente en aquel momento –, al tratarse de un instrumento de planeamiento urbanístico que afecta a la ordenación estructural del suelo no urbanizable por alteración de su clasificación.

Tras la admisión a trámite, de acuerdo con lo señalado en los artículos 38.2 y 40.5 c) de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, se procedió a someter el documento inicial estratégico y el borrador del plan a consultas de las administraciones públicas afectadas y personas interesadas por un plazo de 45 días desde su recepción, solicitándose la emisión de informes en sus distintos ámbitos competenciales o de interés, en aras a su consideración para la elaboración del estudio ambiental estratégico.

Organismos consultados	Fechas de respuesta
Servicio de turismo (D.T. Turismo, Cultura y Deporte en Málaga)	-
Servicio de D.P.H. y calidad de las aguas D.T. Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural en	18-03-22

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	17/03/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4UWT66F3W7SCUJGSD8CDHDMTJ	PÁG. 2/17	

Málaga	
Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente en Málaga	
Departamento de calidad del aire	26-11-21
Departamento de residuos y calidad del suelo	05-08-22

Con fecha 29 de noviembre de 2022 la actual Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente en Málaga emitió el correspondiente documento de alcance del estudio ambiental estratégico de la modificación del PGOU de Alhaurín de la Torre, referente a finca en suelo no urbanizable para su clasificación en suelo urbano no consolidado con uso hotelero en la parcela 87 del polígono 23.

La aprobación inicial del instrumento de ordenación urbanística tuvo lugar el 12 de mayo de 2023 mediante acuerdo plenario en sesión ordinaria. Se ordenó, en consecuencia, la realización del trámite de información pública, que se llevó a cabo, durante plazo de 45 días hábiles, en los siguientes medios:

- Anuncio publicado en el tablón de anuncios del Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre, alojado en la sede electrónica municipal, entre los días 23 de mayo de 2023 y el 25 de julio de 2023, ambos incluidos.
- Anuncio publicado en La Opinión de Málaga del lunes día 29 de mayo de 2023.
- Anuncio publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga número 104, del viernes 2 de junio de 2023.

Se llevó a cabo, además, la comunicación a los municipios colindantes el 25 de mayo de 2023.

De conformidad con los certificados emitidos el 2 de agosto de 2023 y el 3 de noviembre de 2023, por el secretario accidental del Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre, una vez transcurrido el período de información pública no se presentaron alegaciones contra el instrumento de planeamiento propuesto.

Se recabaron, asimismo, tras la aprobación inicial, los informes sectoriales que siguen:

- Informe emitido el 25 de septiembre de 2023, de evaluación de impacto en la salud, emitido por la Dirección General de Salud Pública y ordenación Farmacéutica de la Consejería de Salud y Familias, de carácter favorable.
- Informe emitido el 8 de agosto de 2023, favorable, en materia de aguas, emitido por el servicio de dominio público hidráulico y calidad de las aguas de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural en Málaga.
- Informe favorable emitido el 12 de julio de 2023, en materia de incidencia territorial, emitido por la oficina de ordenación del territorio del servicio de urbanismo y ordenación del territorio de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Málaga.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	17/03/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4UWT66F3W7SCUJGSD8CDHDMTJ	PÁG. 3/17	

- Informe en materia de carreteras, favorable aunque estableciendo un condicionado que ha de cumplirse, emitido el 28 de junio de 2023, emitido por el servicio de carreteras de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Málaga, por colindar el ámbito de actuación con la carretera A-404.
- Informe en materia de servidumbres aeronáuticas, emitido el día 22 de junio de 2023, en sentido favorable, por la Dirección General de Aviación Civil y la Secretaría General de Transportes y Movilidad.
- Informe favorable emitido el 19 de julio de 2023 por el servicio de vías y obras de la Diputación Provincial de Málaga.

Con fecha 19 de enero de 2024 tiene lugar la aprobación provisional de la modificación del PGOU de Alhaurín de la Torre, referente a finca en suelo no urbanizable para su clasificación en suelo urbano no consolidado con uso hotelero en la parcela 87 del polígono 23, mediante acuerdo plenario del Ayuntamiento.

Con fecha 7 de febrero de 2024 el Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre solicita la emisión de declaración ambiental estratégica, para lo que acompañan la solicitud de documentación técnica y ambiental. No obstante, dado que faltaba entre la documentación la que se exige en el artículo 38.5 d) de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, se formuló el 12 de febrero de 2024 por el servicio de protección ambiental de esta Delegación Territorial, un requerimiento para el aporte del documento resumen de integración en la propuesta final de los aspectos ambientales, del estudio ambiental estratégico y de su adecuación al documento de alcance, del resultado de las consultas realizadas y cómo éstas se han tomado en consideración.

Con fecha 6 de marzo de 2024 el Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre presenta ante la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente en Málaga aporte documental en respuesta al requerimiento de subsanación solicitado.

3.- OBJETO DEL PLAN Y VALORACIÓN DE ALTERNATIVAS

La modificación del planeamiento general de Alhaurín de la Torre que se propone tiene por objeto modificar la clasificación del ámbito de actuación – la finca sita en la parcela 87 del polígono 23 –, actualmente de suelo no urbanizable, para que pase a ser suelo urbano no consolidado con uso hotelero.

El estudio ambiental estratégico recoge, en el epígrafe 2.7 la alternativas planteadas, coincidentes con las que se propusieron en el documento inicial estratégico, subrayando que para la propuesta el fundamento distintivo de las diferentes opciones valoradas es el uso, dado que no cabe establecer alternativas por localizado, al ser la parcela de la que se dispone la más apropiada para establecer algún uso, al continuar con el entramado actual y suponer un ámbito de expansión del municipio.

- Alternativa 0. - Consistente en la no actuación, manteniéndose el ámbito con la misma ordenación urbanística que presenta en la actualidad. El suelo permanece, pues, como suelo no urbanizable de carácter natural o rural con uso agrícola de regadío.
- Alternativa 1.- Propone establecer en el ámbito de actuación un sistema local de equipamiento, concretamente como uso de estaciones de servicio, lo que viene descrito en el artículo 43.2 k) del anexo 1 de la normativa del planeamiento general del municipio.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	17/03/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4UWT66F3W7SCUJGSD8CDHDMTJ	PÁG. 4/17	

- Alternativa 2.- Plantea la reclasificación de los terrenos como suelo urbano no consolidado para uso hotelero.

Se justifica que la alternativa 2 es la que resulta más sostenible desde el punto de vista ambiental, además de entrañar una serie de ventajas estructurales para el municipio al incorporar actividades complementarias que desde un prisma socio-económico se estiman como pertinentes. En las páginas 17 a 22 del estudio ambiental estratégico se detallan los pros y contras de cada una de las alternativas, reseñándose las ventajas urbanísticas, sociales y económicas que entraña la alternativa seleccionada frente a las demás, y apuntándose asimismo algunos de los aspectos ambientales que la convierten en la óptima de las planteadas. Así, se señala que el hotel que se construya será respetuoso con el medio ambiente, efectuando un aprovechamiento racional de los recursos naturales donde se implante. Se aduce, asimismo, en el apartado 2.5 del estudio ambiental estratégico donde se recogen los argumentos que justifican la elección de la alternativa seleccionada, entre otras consideraciones de índole socio-económica, que se continúa la urbanización del sistema local de espacios libres, unificando en la parcela los creados en ambos márgenes de la carretera, al tiempo que se aumenta la capacidad de aquellas redes de infraestructuras que sean necesarias. Finalmente, se señala que se aumenta la vegetación de la zona con especies autóctonas, lo que implica una mejora en la oxigenación del entorno y la reducción de las emisiones de CO2 como consecuencia de la labor de absorción que llevan a cabo las plantas.

4.-VALORACIÓN AMBIENTAL DE LA PROPUESTA

El estudio ambiental estratégico presentado responde a los contenidos establecidos en el anexo II.B de la ley 7/2007, de 9 de julio, para el estudio ambiental estratégico de los instrumentos de planeamiento urbanístico, y a las indicaciones de esta Delegación Territorial, incorporadas en el documento de alcance emitido el 18 de septiembre de 2020. De acuerdo con las mismas, se han incorporado una serie de medidas protectoras y correctoras y se ha propuesto un plan de control y seguimiento de la actuación.

Como aspectos de particular relevancia se señalaron en el documento de alcance algunas consideraciones en el contenido del estudio ambiental estratégico:

En relación con el medio natural

En la página 31 y siguientes del documento resumen de integración de los aspectos ambientales, aportado el 6 de marzo de 2024 por el Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre en respuesta al requerimiento de subsanación formulado por el servicio de protección ambiental de esta Delegación Territorial, se detalla una batería de medidas de protección de la vegetación, a adoptarse durante la fase de construcción. Este conjunto de disposiciones es coincidente con el que figura en los apartados 5.1.6 y 5.1.7 del estudio ambiental estratégico. Concretamente se apunta que:

- Se respetará al máximo la cubierta vegetal, limitando la corta de arbolado a la estrictamente necesaria, llevando a cabo la apertura de accesos mediante cortas selectivas.

- Se retirarán los pies arbóreos existentes en los terrenos para su posterior reutilización en restauración vegetal y ajardinamientos. Se realizará un trasplante selectivo de árboles antes del inicio de las obras. Será necesario identificar y marcar los árboles que vayan a trasplantarse o conservarse en su lugar original. Dada la delicadeza de esta operación, y de las incidencias ambientales, la labor del diseñador será fundamental.

- Quedará totalmente prohibido efectuar movimientos de tierras sobre las zonas arboladas o con matorral noble fuera de lo estrictamente necesario.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	17/03/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4UWT66F3W7SCUJGSD8CDHDMTJ	PÁG. 5/17	

- Cualquier masa arbórea se conservará en su ubicación, siempre que sea posible.
- Los acopios temporales de tierra vegetal en zonas aledañas a los accesos deberán dañar lo menos posible a la vegetación existente y una vez acabadas las obras, estas zonas deberán acondicionarse, restituyéndolas a su estado natural.
- Se utilizará vegetación autóctona en las zonas verdes propuestas, con el fin de recuperar en lo posible la vegetación hábitats naturales. De esta forma se permitirá recrear el paisaje autóctono del ámbito de estudio en parques y jardines, de forma que se aproveche al máximo la potencialidad natural de los terrenos que se adecúen.
- Se mantendrá la biodiversidad del lugar, usando diversas especies, y empleando especies de vegetación matorral para acelerar la revegetación natural.
- La vegetación elegida para el ajardinamiento y zonas verdes propuestas deberán realizarse con vegetación propia de la zona, es decir autóctona, de alta capacidad secuestradora de dióxido de carbono y bajo consumo de agua, no pudiendo figurar ninguna de ellas en el Catálogo Español de especies exóticas invasoras, desarrollado mediante el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto.

Por su parte, se señala que el impacto más relevante en la fauna del ámbito de actuación es la pérdida de hábitats naturales que conlleva la eliminación de la cubierta vegetal y de suelo, dado que implica la destrucción de refugios, de zonas de alimentación, de campeo, descansaderos... Esta destrucción de hábitat induce a desplazamientos de la fauna, en busca de nuevos lugares para satisfacer sus necesidades e incluso la extinción del taxón en ese ámbito y su entorno. Por consiguiente, la aplicación de las medidas antes descritas para la protección de la vegetación es clave dado que el mantenimiento de la cubierta vegetal es el factor determinante para la preservación de la mayor parte de los taxones del ámbito.

- Se llevará a cabo, como medida preventiva, una prospección previa al inicio de las obras, ya que pueden encontrarse algunos ejemplares de determinadas especies con menor capacidad de movimiento como anfibios y reptiles o nidos, durante el período de reproducción de las aves (de marzo a junio).

En esta medida, **se corregirá el segmento de la oración que figura en la página 173 del estudio ambiental estratégico donde se habla de “[...] una prospección previa al inicio de las obras [...]”, y se sustituirá por “[...] una prospección previa a cualquier actuación en el ámbito de actuación, incluyendo desbroces, talas, movimientos de tierra... [...]”.**

Se recogen otras medidas más, como éstas:

- Para que la fauna se instale en las zonas verdes previstas en la zona de estudio, se colocarán nidos artificiales, refugios para pequeños vertebrados, comederos y puntos de agua en lugares apropiados. El uso hotelero previsto contará con huecos en la cubierta que permitan el anidamiento de especies como golondrinas y vencejos.
- Para evitar atropellamiento de mamíferos durante las obras por la maquinaria o vehículos utilizados en la obra, durante ésta se realizará un mallazo perimetral en la zona de actuación que evite el paso y tránsito de mamíferos por la zona de trabajo.
- Se evitarán las obras en la época de reproducción y/o nidificación, y se mantendrán sin destruir las madrigueras, nidos, guaridas y refugios que se vayan observando.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	17/03/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4UWT66F3W7SCUJGSD8CDHDMTJ	PÁG. 6/17	

- Para los anfibios y pequeños vertebrados evitar que los drenajes de los viales puedan servir de trampa, modificando los areneros de forma que se crearán unas pequeñas rampas de escape que permitan trepar a los animales.

- Acondicionamiento de las arquetas y las bajadas de drenaje para permitir la conectividad de la fauna existente.

En relación con los residuos

En la página 25 del documento resumen de integración de los aspectos ambientales presentado el 6 de marzo de 2024 por el Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre en respuesta al requerimiento de subsanación formulado el 12 de febrero de 2024 por el servicio de protección ambiental de esta Delegación Territorial se cita adecuadamente la ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, actualmente en vigor.

Eso mismo ocurre en el apartado 5.1.5.3 del estudio ambiental estratégico presentado ante esta Delegación Territorial el 7 de febrero de 2024, citándose en dos ocasiones correctamente la ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, o en el apartado quinto del documento de síntesis, referente a las medidas correctoras, donde se atiende a las consideraciones que consta en el documento de alcance, citando también en otras dos ocasiones de manera adecuada la ley 7/2022, de 8 de abril.

No obstante, en la página 122 del estudio ambiental estratégico figura una referencia a la ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados, actualmente derogada por la 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular. Por consiguiente, **esta referencia que figura en la página 122 del estudio ambiental estratégico deberá corregirse y figurar, en lugar de la ley 22/2011, de 28 de julio, la ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular**, actualmente en vigor.

Contaminación acústica, atmosférica y lumínica

El documento de alcance emitido el 29 de noviembre de 2022 señala, en su apartado 4.3 que, conforme a lo recogido en el informe emitido el 26 de noviembre de 2021 por el departamento de calidad del aire de esta Delegación Territorial, no es preciso formular ningún requerimiento documental ni añadir ningún condicionado particular en materia de contaminación acústica, lumínica o atmosférica, más allá del riguroso cumplimiento de la legislación vigente en estas materias.

En el apartado 3.8 del estudio ambiental estratégico se recoge adecuadamente un conjunto de normas de aplicación en cuanto a la calidad del aire, referentes a la contaminación atmosférica, acústica y lumínica.

Se detallan en el apartado 4.2.1 los impactos sobre la atmósfera, de manera tal que se apunta que la contaminación atmosférica, por emisión de polvo, se producirá fundamentalmente durante la fase de construcción, al emplearse maquinaria pesada que puede aumentar los niveles de emisión de partículas a la atmósfera, tratándose, empero, de un tipo de contaminación temporal y de magnitud baja. Durante la fase de funcionamiento del hotel el tránsito de vehículos por las entradas y salidas diarias de los usuarios del hotel no resultará relevante debido a la baja capacidad de ocupación del mismo.

En cuanto a los ruidos, en el citado apartado 4.2.1 se recoge que durante la fase de construcción tendrá como principal foco emisor el funcionamiento de la maquinaria para acometer los movimientos de tierras y obras, tratándose de un impacto temporal, y que se verá atemperado merced a la implementación de las medidas correctoras oportunas. Durante la fase de funcionamiento el ruido se

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ

17/03/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jm4UWT66F3W7SCUJGSD8CDHDMTJ

PÁG. 7/17



deberá, fundamentalmente, a la circulación de personas y vehículos, si bien se tratará de una afección mínima en comparación con la que tendrá lugar durante la fase de obras, pese a lo cual se adoptarán también las correspondientes medidas correctoras.

En el apartado 5.1 del estudio ambiental estratégico se recogen las disposiciones preventivas y correctoras a aplicar, lo que se concreta para la protección de la atmósfera en el subapartado 5.1.1. Así, para minimizar la emisión de polvo durante la fase de construcción, se llevarán a cabo las siguientes medidas:

- Riegos periódicos en la zona de ejecución y en los viales y accesos colindantes.
- Reducción de la actividad en períodos de fuerte viento.
- Cobertura de la carga de los camiones con lonas durante los traslados.
- Reducción de la velocidad de desplazamiento de los camiones y demás maquinaria de obra.
- Humectación de los materiales productores de polvo cuando las condiciones climatológicas sean desfavorables durante las obras de urbanización, edificación o cualquier otra actuación.
- Instalación de pantallas cortavientos en zonas donde la emisión de polvo pueda afectar a edificaciones o infraestructuras colindantes o, cuando no sea posible, aprovechamiento de la vegetación como barrera natural.

Respecto a la contaminación lumínica, en el proyecto de urbanización, de edificación o de obras se deberán aplicar las siguientes medidas, recogidas asimismo en el apartado 5.1 del estudio ambiental estratégico:

- Las edificaciones y sus instalaciones deberán cumplir todas las normas en materia de iluminación.
- Se adecuarán los niveles de iluminación a las recomendaciones y normas generales para la redacción de proyectos de alumbrado exterior.
- Los aparatos e instalaciones deben diseñarse para prevenir la contaminación lumínica y favorecer el ahorro y la eficiencia energética. Las instalaciones de alumbrado deberán cumplir los valores máximos establecidos en la instrucción técnica complementaria EA-03 del Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, con el objeto de minimizar los efectos de la luz intrusa o molesta. El Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre deberá cumplir y velar por el cumplimiento de algunos aspectos como:
 - Restricciones de uso y excepciones a las mismas.
 - Características de las lámparas y luminarias.
 - Alumbrado ornamental.
 - Alumbrado de señales y anuncios luminosos. Alumbrados festivo y navideño.
 - Régimen y horario de usos del alumbrado.
- En las zonas verdes se implantará la iluminación que resulte menos dañina para la fauna; se elegirá en todo caso luz amarilla frente a la blanca, por atraer menos insectos y alterar en menor medida las condiciones del entorno nocturno.

Aunque en el estudio ambiental estratégico no figura, deberá atenderse a lo establecido en el reglamento de protección frente a la contaminación lumínica en Andalucía, aprobado mediante el decreto 37/2025, de 11 de febrero, cuyo objetivo principal es adaptar el alumbrado exterior a criterios de eficiencia energética y conservación del medio ambiente. Este reglamento establece una zonificación lumínica diferenciando tipos de áreas lumínicas con características y limitaciones específicas, con el objetivo de minimizar la dispersión de luz artificial al cielo nocturno, proteger los ecosistemas y fomentar el uso eficiente del alumbrado exterior. **Deberá incluirse en el estudio ambiental estratégico una referencia a esta norma de reciente aprobación para que durante la fase de obras y de funcionamiento sean respetados las condiciones y preceptos en él contenidos.**

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	17/03/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4UWT66F3W7SCUJGSD8CDHDMTJ	PÁG. 8/17	

El subapartado 5.1.2 del estudio ambiental estratégico recoge, asimismo, una batería de medidas para la protección de la atmósfera frente a los ruidos, de manera tal que durante la fase de construcción, se velará por un correcto mantenimiento preventivo regular de la maquinaria, evitándose los ruidos derivados de la existencia de elementos desajustados o desgastados que trabajan con un alto grado de rozamiento y por ende, generando mayores niveles de vibración. Las actividades más ruidosas se emplazarán lo más lejos posible de los potenciales receptores (aunque no se menciona en el estudio ambiental estratégico, deberán entenderse por receptores las personas residentes, pero también se tomarán en consideración los ejemplares de fauna silvestre, las madrigueras habitadas y los nidos que hubiera o se presuma pueda haber). Se limitarán las actuaciones generadoras de ruido a las horas diurnas.

En la fase de funcionamiento del hotel, por su parte, se deberá justificar en el proyecto de construcción de las edificaciones el cumplimiento del código técnico de la edificación y su documento básico de protección contra el ruido, DB-HR, o norma que la sustituyere. Se respetarán los niveles límite de contaminación acústica establecidos en la normativa vigente para cada franja horaria, limitándose los trabajos nocturnos. Se reducirá la velocidad de los vehículos a su paso por las zonas habitadas a través de señalizaciones de tráfico.

Riesgos naturales

Se recoge en el documento resumen de integración de los aspectos ambientales presentado el 6 de marzo de 2024, así como en el apartado 5.1.5.4 del estudio ambiental estratégico que los edificios que van a implantarse, al destinarse a usos turísticos, corresponden a construcciones de importancia normal, que son aquéllas cuya destrucción por un sismo puede ocasionar víctimas, interrumpir un servicio para la colectividad o producir importantes pérdidas económicas, sin que se trate de un servicio imprescindible ni pueda ocasionar efectos catastróficos.

Se indica, asimismo, en la página 29 del documento resumen, y en la página 170 y siguientes del estudio ambiental estratégico, que todos los proyectos de obra deberán contener una memoria donde se incluirá preceptivamente un apartado de “Acciones sísmicas”, lo que constituirá un requisito imprescindible para el visado del proyecto por parte del colegio profesional correspondiente, así como para la expedición de la licencia municipal y demás autorizaciones y trámites por parte de las distintas administraciones públicas. Además, cuando ocurra un terremoto de intensidad alta, deberá llevarse a cabo un informe de cada construcción situada en las zonas con intensidad igual o superior a VII (escala E.M.S.) donde se analicen las consecuencias del sismo en la construcción y el tipo de medidas que, en su caso, proceda adoptar. La responsabilidad de la confección de este informe recaerá en el técnico encargado de la conservación, o bien, en caso de no existir éste, en la propiedad o entidad explotadora, que deberá requerir la elaboración del citado informe a un profesional competente.

Al objeto de evitar o minimizar los riesgos originados por los movimientos sísmicos en el terreno, en los proyectos de los edificios se seguirá como recomendación las Reglas de Diseño y las Prescripciones Constructivas especificada en la norma de aplicación, y con carácter general:

- La disposición geométrica en planta será tan simétrica y regular como sea posible, tratando de conseguir una composición con dos ejes de simetría ortogonales en el edificio, en los elementos resistentes y en los arriostramientos.

- Las vías generales de evacuación, especialmente los núcleos verticales de comunicación como las escaleras, estarán dotadas de resistencia y ductilidad adicional para facilitar su utilización, aún en el caso de sismos importantes.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	17/03/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4UWT66F3W7SCUJGSD8CDHDMTJ	PÁG. 9/17	

- Toda construcción debe estar separada de las colindantes una distancia mínima para mitigar los efectos del choque durante los movimientos sísmicos.
- Toda construcción se separará de las lindes edificables de propiedad adyacentes y en toda su altura no menos que el desplazamiento lateral máximo por sismo, ni menos de 1,5 cm a fin de evitar el choque con las estructuras contiguas durante los movimientos sísmicos.
- Debe evitarse la coexistencia, en una misma unidad estructural, de sistemas de cimentación superficiales y profundos, por ejemplo, de zapatas o losas con los pozos o pilotes.
- La cimentación se debe disponer sobre un terreno de características geotécnicas homogéneas. Si el terreno de apoyo presenta discontinuidades o cambios sustanciales en sus características, se fraccionará el conjunto de la construcción de manera que las partes situadas a uno y otro lado de la discontinuidad constituyan unidades independientes.
- Cada uno de los elementos de cimentación que transmita al terreno cargas verticales significativas deberá enlazarse con los elementos contiguos en dos direcciones mediante dispositivos de atado situados a nivel de las zapatas, de los encepados de pilotes o equivalentes.
- Se seguirán los criterios de diseño de los distintos tipos de estructuras establecidos en la normativa de aplicación.
- Todos los paños, particiones interiores, falsos techos y otros elementos singulares, como por ejemplo, paneles de fachada... deben enlazarse correctamente a los elementos estructurales para evitar el desprendimiento de las piezas durante las sacudidas sísmicas, especialmente si se ha supuesto que la ductilidad de la construcción es alta o muy alta.
- Los elementos con el borde superior libre, como antepechos, parapetos y chimeneas, deben enlazarse correctamente a la estructura para garantizar su estabilidad.
- las vías de evaluación deben cumplir lo dispuesto en la norma de condiciones de protección contra incendios de los edificios vigente, y en ellas no deben colocarse elementos que puedan desprenderse fácilmente en caso de terremoto.
- En construcciones de gran altura con grandes superficies acristaladas, deberán dimensionarse la altura de galce, los calzos y las juntas del acristalado de las ventanas con capacidad para absorber los movimientos que se produzcan en la carpintería por las oscilaciones de la construcción.
- En zonas de tránsito, la fijación de los revestimientos y el anclaje de los aplacados u otros elementos de fachada se realizará con materiales de alta durabilidad y mediante técnicas apropiadas para evitar el desprendimiento de piezas en caso de sismo.
- Las acometidas de las instalaciones, sobre todo de gas, electricidad, abastecimiento y saneamiento, deberán realizarse de forma que permitan los movimientos diferenciales previsibles en su punto de entronque con la construcción y se les dotará de dispositivos para absorber las deformaciones a través de todo tipo de juntas. En el caso de gas dispondrán además de válvulas de control de exceso de caudal en los contadores.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	17/03/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4UWT66F3W7SCUJGSD8CDHDMTJ	PÁG. 10/17	

Dominio público hidráulico y calidad de las aguas

El documento de alcance emitido el 29 de noviembre de 2022 recoge que el Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre debería recabar, tras la aprobación inicial del instrumento de ordenación urbanística, el informe preceptivo y vinculante en materia de aguas, de conformidad con lo recogido en el artículo 42 de la ley de aguas de Andalucía, así como en función de lo indicado en el artículo 32.1 de la ley 7/2002, de ordenación urbanística de Andalucía. Se acredita en la documentación aportada junto con la solicitud de la declaración ambiental estratégica que el Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre recabó dicho informe del servicio de dominio público hidráulico y calidad de las aguas de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural en Málaga, obteniendo e incorporando al expediente informe, con carácter favorable, de dicho servicio con fecha 8 de agosto de 2023, donde se formuló una serie de cuestiones a subsanar o corregir.

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 32.1 4ª de la ley 7/2002, de 17 de diciembre, de ordenación urbanística de Andalucía, el Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre ha de formular solicitud a la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística informe sectorial vinculante, estándose en la materia a lo que en el mismo se señale acerca de las posibles afecciones al dominio público hidráulico, a las zonas de policía y servidumbre; acerca de los potenciales impactos en el estado de conservación de las masas de agua superficiales y subterráneas; acerca de los riesgos por inundabilidad; acerca de los recursos hídricos disponibles; y acerca de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración.

Afecciones paisajísticas

El estudio ambiental estratégico dedica su apartado 3.1.6 a la descripción del paisaje existente en el entorno del ámbito de actuación, siendo éste de urbanizaciones de viviendas unifamiliares, intercaladas con terrenos agrícolas de cultivos en regadío. Concretamente, la parcela colindante es una urbanización de viviendas adosadas asentadas en unos terrenos clasificados como suelo urbano consolidado. Debido al emplazamiento de la parcela, la cuenca visual desde la que resulta visible presenta un área reducida, y una incidencia baja, dado que las actuaciones propuestas son sólo visibles desde las viviendas adosadas más cercanas y las vías de comunicación circundantes.

Por su parte, en el apartado 5.1.8 del estudio ambiental estratégico se recoge que durante la fase de obras el mismo va a verse afectado por la presencia de la maquinaria, los materiales... en las zonas de actuación, si bien se tratará de una afección de carácter temporal. Los trabajos no se extenderán en el tiempo, y se ejecutarán lo más rápido posible. Deberán acopiarse los materiales y restos de obra en zonas concretas, evitando afectar a mayores espacios de los necesarios.

En la fase de funcionamiento el impacto paisajístico más negativo que puede producirse es la modificación del paisaje, de carácter urbanizador, donde se sustituya la vegetación natural por un paisaje artificial antropizado. Para paliar este impacto, se adoptarán estas medidas:

- El uso de materiales característicos de la zona, así como soluciones estéticas tradicionales (revestimientos de piedra, paredes exteriores de colores tradicionales y/o acordes con el paisaje...) y cubiertas planas ajardinadas con especies vegetales autóctonas, que apuesta por la sostenibilidad a la vez que consiguen que la intervención quede perfectamente integrada en el entorno en el que se inscribe, conjugando lo tradicional con aspectos arquitectónicos y técnicos más modernos.
- La moderación en la dimensión de la actuación, en aras a mantener la oferta de paisaje, naturaleza y tranquilidad haciéndolo compatible con el desarrollo urbanístico que se propone.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	17/03/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4UWT66F3W7SCUJGSD8CDHDMTJ	PÁG. 11/17	

- Establecimiento de una solución volumétrica del conjunto que se ajuste a las características topográficas y físicas del entorno, integrándose en el paisaje donde se implante de manera que se evite la merma del campo visual en los lugares abiertos, así como las perspectivas de los núcleos de población cercanos, de las inmediaciones de las carreteras y caminos y de los elementos pintorescos. Para cumplir esto, se ha evitado ubicar los terrenos destinados a usos hoteleros en prominencias del terrenos, lo que permite también que las modificaciones en la topografía resulten mínimas.

Incidencia en el cambio climático

El apartado 3.4 del estudio ambiental estratégico versa sobre la incidencia en materia de cambio climático; el 3.5 analiza la vulnerabilidad al cambio climático; el 3.6 desarrolla las estrategias ante el cambio climático relacionándolas con el plan andaluz de acción por el clima; y el 3.7 establece las mediciones a adoptar e indicadores de evaluación. El apartado 5.1.3, finalmente, recoge las medidas relativas a la mitigación y adaptación al cambio climático.

En este último, así como en las páginas 14 a 16 del documento resumen de integración de los aspectos ambientales presentado el 6 de marzo de 2024 en atención al requerimiento de subsanación que se le formuló al Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre, se recoge que en la fase de funcionamiento del hotel propuesto se prevé un incremento del tráfico rodado, con las consiguientes emisiones de gases de efecto invernadero. Se apunta, como medida correctora, a la puesta en marcha de un sistema de comunicaciones respetuosa con el medio ambiente, que contribuya a reducir tales emisiones. A tal efecto, la empresa promotora, junto con el Ayuntamiento, tendrán que planificar que el ámbito donde se pretende implantar el uso hotelero quede debidamente conectado con un transporte público eficaz, que conecte tanto con los núcleos urbanos colindantes como con otros municipios más alejados, en ras a disminuir el uso del vehículo personal en beneficio del colectivo.

Asimismo, se propone diseñar amplias zonas verdes dotadas de arbolado que funcionen a modo de sumidero de carbono atmosférico, lo que supondrá una mejora respecto de la situación actual, donde no hay espacios libres ordenados. Se propone, por ende, la plantación de arbolado de características similares a las existentes en la zona, así como la integración paisajística con las zonas colindantes. Se proponen como taxones a emplear el almencino, el álamo negro, el álamo negro, el álamo blanco, el pino carrasco, el pino piñonero, el fresno común, el aliso, el olmo, el algarrobo, el alcornoque, el olivo o la encina. Destacables, de todos ellos, son el almencino (*Celtis australis*) y el álamo negro (*Populus nigra*), por su gran capacidad de absorción de CO₂, su bajo consumo de agua y su raudo crecimiento.

El consumo de energía para el funcionamiento de las instalaciones provocará efectos negativos al incrementar, también, la emisión de gases de efecto invernadero, por lo que se propone el uso de energías renovables como paneles solares fotovoltaicos para la iluminación y el agua caliente sanitaria. En todo caso, los edificios de nueva construcción deben cumplir con los requisitos energéticos y de calidad establecidos en el Código Técnico de la Edificación (CTE) (sistemas solares para producción de energía eléctrica fotovoltaica, contribución solar al agua caliente sanitaria...), lo que ha de suponer una mejora en la eficiencia energética y de emisiones.

En el apartado 3.6 del estudio ambiental estratégico se recogen los objetivos del plan andaluz de acción por el clima, aprobado mediante el decreto 234/2021, de 13 de noviembre, y se indica que dicho plan destaca la incorporación en los instrumentos de planeamiento territorial y urbanístico de medidas tendentes a la corrección de los principales factores que intervienen en el cambio climático, particularmente en la definición del modelo territorial, la movilidad sostenible y el fomento de la

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	17/03/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4UWT66F3W7SCUJGSD8CDHDMTJ	PÁG. 12/17	

eficiencia energética. Otra medida que establece el plan andaluz de acción por el clima es la ordenación de los crecimientos urbanísticos, fundamentándolos en el modelo de ciudad mediterránea compacta y multifuncional propio de Andalucía, siguiendo estrategias que minimicen la demanda de desplazamientos motorizados y hagan viable la implantación de sistemas de transporte público, así como la adecuación de las nuevas zonas verdes que se creen por aplicación de los planes urbanísticos y la remodelación de las ya existentes, con vegetación propia de Andalucía, de alta capacidad secuestradora de dióxido de carbono y bajo consumo de agua, minimizando las emisiones de gases de efecto invernadero.

Y con todo esto, se justifica, en el citado apartado 3.6 del estudio ambiental estratégico, que el instrumento de planeamiento propuesto – al que, **por error, se refiere como plan especial, lo que deberá corregirse** – puede servirse de las infraestructuras ya existentes y las puede dotar de ordenación y calidad para convertirse en un sistema viario que pueda hacer más efectivos los desplazamientos. Se asevera en este apartado 3.6 que se detallan medidas específicas para la mitigación y la adaptación al cambio climático en relación con las áreas temáticas de planeamiento urbano, tales como la relación con los ecosistemas del entorno, las pautas de ocupación del suelo, la distribución espacial de usos urbanos, la densidad urbana, la energía, el agua, los materiales y residuos, la movilidad y accesibilidad, la regeneración urbana, la edificación y forma urbana, el espacio público y los espacios verdes urbanos. Empero, la realidad es que únicamente se hace una referencia exclusivamente teórica y general a cada una de estas áreas temáticas del planeamiento urbano, sin establecerse medidas específicas y concretas para las actuaciones que ha de habilitar el instrumento de planeamiento que se propone. No obstante, mediante el establecimiento de medidas que, de manera concreta y enfocadas a su aplicación efectiva en el ámbito de actuación, figuran en el apartado 5.1.3 del estudio ambiental estratégico, puede considerarse suficientemente justificada la coherencia de la modificación del planeamiento general de Alhaurín de la Torre que se propone con los objetivos del programa de mitigación del plan andaluz de acción por el clima.

En consecuencia, la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente en Málaga, en el ejercicio de sus atribuciones y en aplicación del artículo 28 de la ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y del artículo 38.9 de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, emite la siguiente

DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Se considera viable, a los solos efectos ambientales, la modificación del PGOU de Alhaurín de la Torre, referente a una finca en suelo no urbanizable para su clasificación en suelo urbano no consolidado con uso hotelero en la parcela 87 del polígono 23, siempre que se dé cumplimiento a las medidas de prevención, corrección y control y a las medidas para el seguimiento y vigilancia ambiental propuestas en el estudio ambiental estratégico, así como al siguiente condicionado, de acuerdo con lo expuesto en el apartado 4, “Valoración ambiental de la propuesta”:

- a).- Deberá incorporarse al estudio ambiental estratégico el condicionado en materia de protección de la flora y la fauna silvestres en el ámbito de actuación que figura en la presente declaración ambiental estratégica, y cuya implementación será de obligado cumplimiento.
- b).- Habrá de corregirse, en la página 173 del estudio ambiental estratégico, la expresión “[...] una prospección previa al inicio de las obras [...]”, que desaparecerá para sustituirse por “[...] una

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	17/03/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4UWT66F3W7SCUJGSD8CDHDMTJ	PÁG. 13/17	

prospección previa a cualquier actuación en el ámbito de actuación, incluyendo desbroces, talas, movimientos de tierra... [...]”.

- b).- Se sustituirá la mención que figura en la página 122 del estudio ambiental estratégico a la ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados, actualmente derogada. En su lugar, se hará mención a la ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.
- c).- Se incluirá en el estudio ambiental estratégico una mención al reglamento de protección frente a la contaminación lumínica en Andalucía, aprobado mediante el decreto 37/2025, de 11 de febrero, mediante el que se establece una zonificación lumínica diferenciando tipos de áreas lumínicas con características y limitaciones específicas, con el objetivo de minimizar la dispersión de luz artificial al cielo nocturno, proteger los ecosistemas y fomentar el uso eficiente del alumbrado exterior.
- d).- El estudio ambiental estratégico incluirá la obligación de que el proyecto de urbanización o de edificación correspondiente que permita la construcción de las edificaciones habilitadas por la innovación propuesta deberá incluir un estudio geológico del terreno efectuado por técnico colegiado y competente en la materia y que, con la implementación de las medidas geotécnicas oportunas, garantice la seguridad de las edificaciones frente a los riesgos geológicos.
- e).- Se corregirá, en el apartado 3.6 del estudio ambiental estratégico, la mención que se hace al instrumento de planeamiento como plan especial, sustituyéndose por modificación del planeamiento general.

El órgano promotor queda obligado a integrar adecuadamente en la innovación que se someta a aprobación definitiva las determinaciones o medidas indicadas en el estudio ambiental estratégico. Todos los aspectos ambientales integrados en el instrumento de planeamiento conforme al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria realizado, deberán incorporarse debidamente detallados, presupuestados y/o programados en el correspondiente planeamiento de desarrollo para garantizar su eficacia y aplicación efectiva.

El Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre, en su calidad de órgano responsable de la tramitación administrativa del instrumento de planeamiento, procederá a la remisión del instrumento de planeamiento y del estudio ambiental estratégico, así como de toda la documentación que la legislación urbanística y sectorial requiera, al órgano sustantivo para su resolución sobre la aprobación definitiva.

La declaración ambiental estratégica se remitirá al Boletín Oficial de la Junta de Andalucía para su publicación en el plazo de quince días hábiles desde su formulación, sin perjuicio de la publicación de su contenido íntegro en la sede electrónica del órgano ambiental.

En lo que respecta a la vigencia y modificación de la declaración ambiental estratégica, se estará a lo dispuesto en los artículos 38.8 y 38.9, respectivamente, de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	17/03/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4UWT66F3W7SCUJGSD8CDHDMTJ	PÁG. 14/17	

Conforme a lo previsto en el artículo 38 de la ya citada ley 7/2007, de 9 de julio, contra la presente declaración ambiental estratégica no procede la interposición de recurso administrativo alguno, sin perjuicio de los que procedan, en su caso, contra la resolución que apruebe el instrumento de planeamiento objeto de la misma.

EL DELEGADO TERRITORIAL

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	17/03/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4UWT66F3W7SCUJGSD8CDHDMTJ	PÁG. 15/17	

ANEXO I.- DESCRIPCIÓN ESQUEMÁTICA DE LA INNOVACIÓN DEL PGOU DE ALHAURÍN DE LA TORRE REFERENTE A UNA FINCA EN SUELO NO URBANIZABLE PARA SU CLASIFICACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON USO HOTELERO

La modificación del PGOU de Alhaurín de la Torre que se propone tiene por objeto acometer la modificación en la clasificación de la finca sita en la parcela 87 del polígono 23 de Alhaurín de la Torre, pasando de suelo no urbanizable rural a suelo urbano no consolidado con uso hotelero.

Descripción de la actuación

Se delimitan las zonas de no edificación de ambas carreteras colindantes con el ámbito de actuación; junto a la carretera MA-404, habrá de respetarse una franja de 50 m desde la línea exterior de la explanación de la carretera. Y junto a la carretera MA-3300, tal franja presentará un ancho de 25 m. Ambas zonas se califican como sistema local de áreas libres de carácter público, prolongando las dos existentes en la unidad de ejecución colindante UE-TA-03 Taralpe III.

Se reserva una franja de 2,20 m de ancho junto a la calzada actual, y a continuación se situará el acerado de anchura de 2 m. La franja de aparcamientos, dispuestos en línea, se emplazará en el espacio ocupado actualmente por la acera. La calzada presentará una anchura de 6 m, teniendo en ella cabida dos carriles de circulación, en un mismo sentido. La acera actual se retranquea 2,20 m hacia el interior de la parcela.

La parcela delimitada por el nuevo acerado al oeste, y por el sistema local de áreas libres, obtiene la calificación de uso hotelero. Ocupa una superficie de 1.510 m², y en ella se aplica la ordenanza hotelera con un índice de ocupación del 60% sobre la superficie y un coeficiente de edificabilidad de 1,50 m²t/m², lo que supone una superficie construida máxima de 2.265 m²c. La edificación podrá tener una altura de diez metros, distribuidos en PB+2, conforme a la ordenanza municipal.

Emplazamiento y ámbito de la actuación

El ámbito de actuación lo constituye la parcela catastral 87 del polígono 23 del término municipal de Alhaurín de la Torre, de 8.278 m², una vez descontada la superficie correspondiente al dominio público perteneciente a los dos viarios de la red de carreteras de Andalucía con los que colinda. Sus dimensiones máximas son de 112 m de ancho y 94 m de fondo, y presenta forma trapezoidal, curvándose en el lindero con la rotonda. El uso principal actual es el agrario, aunque lleva muchos años en desuso y en estado de abandono. El ámbito de actuación linda al norte con la carretera MA-3300; al sur, con la carretera A-404; al este, con la rotonda donde ambas carreteras citadas se cruzan; al oeste, con la calle Antonio Molina, de la urbanización Taralpe III. Al sur, una vez se cruza la carretera, se encuentra el sector urbanizable residencial SURO-TA-02 Taralpe II, y las unidades de ejecución, también residenciales, UE-TA-01 Grenota y UE-TA-02 El Convento. Al este y al norte, el suelo se halla clasificado como no urbanizable de carácter rural. Por la parcela discurre un pequeño arroyo de escasa entidad, por su extremo este.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	17/03/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jm4UWT66F3W7SCUJGSD8CDHDMTJ	PÁG. 16/17



ANEXO II.- RESUMEN DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Tras haber descrito en el apartado segundo del estudio ambiental estratégico de la modificación del PGOU de Alhaurín de la Torre, referente a una finca en suelo no urbanizable para su clasificación en suelo urbano no consolidado con uso hotelero en la parcela 87 del polígono 23, los objetivos del planeamiento urbanístico propuesto, así como acometido el análisis de alternativas, recoge, en el apartado 3.2, se identifican las unidades ambientalmente homogéneas (con un resultado de hallarse una única unidad ambientalmente homogénea), incluyendo las consideración de sus características paisajísticas y ecológicas, los recursos naturales y el patrimonio cultural, así como el análisis de la capacidad de uso de la misma.

En el apartado 3.2.2, el estudio ambiental estratégico identifica la calidad ambiental del ámbito de actuación a través de los siguientes elementos; suelo, hidrología, fauna, vegetación, paisaje, singularidad, y sociedad. En los apartados 3.4, 3.5 y 3.6 se abordan, respectivamente, la incidencia en materia de cambio climático, la vulnerabilidad al mismo, y las estrategias ante él, relacionándolas con los objetivos del programa de mitigación del plan andaluz de acción por el clima.

En el apartado 5, por su parte, se establecen las medidas protectoras y correctoras, entre las que ha de reseñarse el subapartado 5.1.3, donde se abordan las medidas específicas relativas a la mitigación y adaptación al cambio climático.

Finalmente, el apartado 6 del estudio ambiental estratégico se destina a desarrollar el plan de control y seguimiento una vez se hayan acometido las medidas preventivas, correctoras y compensatorias. Este plan de control y seguimiento se fundamenta en un programa de vigilancia ambiental que garantice el cumplimiento de las medidas correctoras y permita controlar la eficacia de las mismas en la atenuación de los impactos.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	17/03/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4UWT66F3W7SCUJGSD8CDHDMTJ	PÁG. 17/17	