



**DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DE LA INNOVACIÓN DEL PGOU DE ALHAURÍN DE LA TORRE, REFERENTE A UNA FINCA EN SUELO NO URBANIZABLE (SNU-NR) PARA SU CLASIFICACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON USO HOTELERO-COMERCIAL /INDUSTRIAL (EA/MA/02/20)**

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

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	13/03/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmX5WKYWPG4NCWCDX3Y2AR8VZJY	PÁG. 1/15





ambiental estratégica, con la solicitud de inicio del mismo, siendo por ello de aplicación dicha disposición transitoria tercera en el presente caso.

**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 innovación del PGOU de Alhaurín de la Torre, referente a una finca en suelo no urbanizable (SNU-NR) para su clasificación en suelo urbano no consolidado con uso hotelero-comercial / industrial, 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 enero de 2020 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 innovación del PGOU de Alhaurín de la Torre, referente a una finca en suelo no urbanizable (SNU-NR) para su clasificación en suelo urbano no consolidado con uso hotelero comercial. Dado que el documento inicial estratégico adolecía de algunas carencias en relación con los contenidos que se recogen en el artículo 38.1 de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, se formuló un requerimiento de subsanación, y una vez el Ayuntamiento dio respuesta a la misma mediante el correspondiente aporte documental, con fecha 21 de junio de 2020, 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 bienes culturales	04-08-20

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	13/03/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmX5WKYWPG4NCWCDX3Y2AR8VZJY	PÁG. 2/15	



(D.T. Cultura y Deporte en Málaga)	
Servicio de D.P.H. y calidad de las aguas D.T. Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural en Málaga	21-09-20
Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente en Málaga	
Departamento de calidad del aire	05-01-21
Departamento de residuos y calidad del suelo	07-08-20
Servicio de gestión del medio natural	19-07-21
Departamento de vías pecuarias (Servicio de espacios naturales protegidos)	17-03-21

Con fecha 23 de julio de 2021 la actual Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente en Málaga emitió el correspondiente documento de alcance del estudio ambiental estratégico de la innovación del PGOU de Alhaurín de la Torre, referente a una finca en suelo no urbanizable (SNU-NR) para su clasificación en suelo urbano no consolidado con uso hotelero comercial.

La aprobación inicial del instrumento de ordenación urbanística tuvo lugar el 10 de junio de 2022 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 14 de julio de 2022 y el 16 de septiembre de 2022, ambos incluidos.
- Anuncio publicado en el Diario Sur del día 21 de junio de 2022.
- Anuncio publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga número 121, de 24 de junio de 2022.

Se llevó a cabo, además, la comunicación a los municipios colindantes el 16 de junio de 2022.

De conformidad con el certificado emitido el 16 de diciembre de 2022 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:

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	13/03/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmX5WKYWPG4NCWCDX3Y2AR8VZJY	PÁG. 3/15	



- Informe emitido el 21 de octubre de 2022, 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 pero donde se incorpora una serie de consideraciones.
- Informe emitido el 14 de agosto de 2023, formulando requerimiento de subsanación, 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, condicionado al cumplimiento de algunas consideraciones, emitido el 24 de octubre de 2022, 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.
- Informe en materia de carreteras, favorable, emitido el 26 de agosto de 2022. .
- Informe en materia de patrimonio histórico, emitido el día 29 de agosto de 2022, en sentido favorable, por el servicio de bienes culturales de la Delegación Territorial de Cultura y Deporte en Málaga.

Con fecha 19 de enero de 2024 tiene lugar la aprobación provisional de la innovación del PGOU de Alhaurín de la Torre, referente a una finca en suelo no urbanizable (SNU-NR) para su clasificación en suelo urbano no consolidado con uso hotelero comercial, 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 27 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 innovación 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 55 del polígono 12 –, actualmente de suelo no urbanizable, para que pase a ser suelo urbano no consolidado con uso hotelero/industrial.

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.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	13/03/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmX5WKYWPG4NCWCDX3Y2AR8VZJY	PÁG. 4/15	



- 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. La parcela, en realidad, en los últimos años no ha albergado explotaciones agrícolas, sino que en ella se ha desarrollado un uso ganadero-industrial, al haberse destinado a la cría de gallinas para producción de huevos, con venta directa sin que se precisara de manufactura industrial.
- Alternativa 1.- Propone la reclasificación de los terrenos para albergar en ellos un uso industrial, con una ordenación dividida en varias parcelas de manera tal que puedan implantarse varias naves industriales, continuando con la trama del polígono industrial colindante.
- Alternativa 2.- Plantea la reclasificación de los terrenos como suelo urbano no consolidado para un uso mixto hotelero-comercial /industrial.

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 101 a 104 del estudio ambiental estratégico se detallan las ventajas urbanísticas, sociales y económicas que entraña la alternativa seleccionada frente a las demás, apuntándose asimismo algunos de los aspectos ambientales que la convierten en la óptima de las planteadas. Así, se señala que se aumentará el arbolado en el acerado de dos calles (Camino de la Angostura y C/ de los Alfareros). Se apunta, asimismo, que al situar la zona verde al sur de la parcela, se mejorará la imagen del río y se creará una continuidad entre los espacios libres, recuperándose la vegetación de ribera con plantaciones autóctonas, paliando la situación de abandono y con vegetación muy degradada en que se halla actualmente.

**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 las páginas 24 y 25 del documento resumen de integración de los aspectos ambientales, presentado el 27 de marzo de 2024 en respuesta al requerimiento de subsanación formulado por el servicio de protección ambiental de esta Delegación Territorial se recogen dos medidas relativas a la fauna; una, que señala que las obras, construcciones o instalaciones deben respetar las limitaciones establecidas en la legislación nacional y autonómica; otra, que apunta a que se tomarán medidas en las infraestructuras o actuaciones que se desarrollen, para minimizar su impacto en las especies silvestres y sus hábitats, incluida la circulación de las poblaciones de fauna.

En cuanto a la flora y la vegetación, estudio ambiental estratégico presentado, en el apartado 5.1, concreta el uso de especies vegetales autóctonas en zonas verdes y jardines. Así, en la página 145 se establecen medidas que obligan al empleo de especies de carácter autóctono, quedando prohibida la plantación de taxones incluidos en el Catálogo Español de especies exóticas invasoras, desarrollado mediante el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto. Sin embargo, como se apunta en el documento resumen de integración de los aspectos ambientales, en relación a la fauna únicamente se incorpora la obligación de dar cumplimiento a la legislación vigente, y de adoptar medidas que minimicen el

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	13/03/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmX5WKYWPG4NCWCDX3Y2AR8VZJY	PÁG. 5/15	



impacto en las especies silvestres, en la circulación de sus poblaciones y en los hábitats, sin establecer siquiera unas directrices generales para el establecimiento de tales medidas.

En el documento de alcance emitido el 23 de julio de 2021, por el contrario, se señala expresamente que ha de prestarse particular atención a la fauna que existe en las inmediaciones del Arroyo Bienquerido, citándose taxones como el lirón careto, la rata, el gorrión, la golondrina y el avión. Se cita, asimismo, la presencia de libres, lagarto ocelado, galápago leproso, lagartija coligarla, salamandra, camaleón común y distintas especies de culebras, además de una avifauna conformada, entre otros taxones, por el petirrojo, el carbonero común, el piquituerto, el estornino o el herrerillo.

**Deberá incorporarse, por consiguiente, al estudio ambiental estratégico, el siguiente condicionado en materia de protección de la flora y la fauna silvestres en el ámbito de actuación:**

- Antes de acometerse cualquier actuación, sean movimientos de tierra, desbroces u otros, habrá de llevarse a cabo una prospección previa para evitar afecciones a taxones protegidos de la flora o la fauna; de ésta, particularmente, aquellas especies con menor capacidad de movimiento como anfibios, reptiles o micromamíferos – prestándose particular atención al lirón careto, al lagarto ocelado, el camaleón común, la lagartija colilarga, los taxones de culebras que pueda haber, la salamandra y el galápago leproso, entre otros -. También se intentarán detectar nidos con pollos o huevos, y madrigueras habitadas. Las prospección se deberá llevar a cabo con presencia de agentes de medio ambiente, que levantarán el acta oportuna, y en caso de localizarse cualquiera de los elementos mencionados, se suspenderá toda actuación en el ámbito, y se dará traslado inmediato de dicha circunstancia a la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente en Málaga, que determinará cómo operar en relación al particular.
- Se evitará que las actuaciones que conlleven una afección directa (tala, desbroce, aclarado, retirada de vegetación y residuos, eliminación de maleza...) coincidan con el período reproductor de la fauna (primavera y verano). Se limitarán, asimismo, los trabajos, a fin de no causar perturbaciones a las especies que estén criando. En caso de hallarse nidos, los trabajos podrán concentrarse en los sectores más alejados de los mismos, e incluso paralizarse las obras hasta que finalice el período de cría, siempre bajo la supervisión de la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente en Málaga, que determinará cómo operar en relación a la situación.
- Se evitará realizar trabajos nocturnos, de 20 a 8 horas, particularmente molestos para la fauna, como consecuencia del empleo de fuentes luminosas.
- La infraestructura viaria del ámbito de actuación deberá diseñarse de manera tal que cada 15 metros lineales de cunetas se coloque una rampa de superficie rugosa y de pendiente inferior al 57% para facilitar la salida al exterior de la microfauna que en ellas pudiere caer. Las alcantarillas y los pasos de agua dispondrán, asimismo, de mecanismos homologados encaminados a idéntico fin.

En relación con los residuos

En las páginas 147 y 148 del estudio ambiental estratégico se recoge una batería de medidas en materia de residuos, tales como:

- Todos los posibles residuos generados serán eliminados para evitar afecciones paisajísticas tras la finalización de las obras de ejecución.
- Durante las fases de construcción y de funcionamiento, quedan prohibidos tanto los vertidos de residuos sólidos urbanos como los de cualquier otro desecho. Todas las tierras y demás materiales sobrantes en la fase de construcción serán conducidos a vertedero legalizado.

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	13/03/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmX5WKYWPG4NCWCDX3Y2AR8VZJY	PÁG. 6/15	

- No se podrán realizar en la zona las operaciones de mantenimiento, lavado, repostaje... de la maquinaria empleada para realizar la obra. Éstas se realizarán en lugares autorizados o serán llevadas a cabo por gestores autorizados. Las zonas destinadas a la limpieza y reparación de la maquinaria, zonas de aparcamientos, etcétera, deberán ubicarse alejadas de las zonas de drenaje natural.

- Aquellos residuos que, por sus características intrínsecas, estén regulados por normativas específicas, en especial la referente a residuos peligrosos (aceites usados, lubricantes, grasas, pinturas, etc.) deberán tratarse o acondicionarse según se establezcan en las mismas; se establecerá su localización, señalización y correcto almacenaje hasta su retirada y gestión por un gestor autorizado.

- Los proyectos de ejecución de las obras de las diversas actividades que se implanten deberán incluir un estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, conforme a lo establecido en el Real Decreto 105/2008.

**Debe corregirse, empero, la mención que, en la última de las medidas propuestas referente a la gestión de los residuos peligrosos, figura en la página 148 del estudio ambiental estratégico a la ley de residuos, por citarse erróneamente a la ley 22/2011 (figura citada como ley 11/2011), 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, actualmente en vigor.**

Contaminación acústica, atmosférica y lumínica


El documento de alcance emitido el 23 de julio de 2021 señala, en su apartado 4.4 que, conforme a lo recogido en el informe emitido el 5 de enero 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 la página 84 del estudio ambiental estratégico, no obstante, se apunta que al tratarse, el colindante, de un sector del territorio con predominio de suelo de uso industrial, no deberán superarse los siguientes niveles de ruido acústico, a saber; durante el día un máximo de 75 dB, y durante la noche un máximo de 65 dB. Sin embargo, por el uso previsto en la parcela, los máximos son 65 dB durante el día, y durante la noche 55 dB.

Se cita en el apartado 3.11 del estudio ambiental estratégico el reglamento de protección contra la contaminación acústica en Andalucía, aprobado mediante el decreto 6/2012, de 17 de enero; el decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico y se crea el registro de sistemas de evaluación de la calidad del aire en Andalucía; el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, que desarrolla la ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, que regula la zonificación acústica, los objetivos de calidad y las emisiones acústicas; el Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, que desarrolla la ley antes citada, en relación con la evaluación y gestión del ruido ambiental.

Se menciona asimismo el reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07, aprobado mediante el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre.

En cuanto a la contaminación lumínica, 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

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	13/03/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmX5WKYWPG4NCWCDX3Y2AR8VZJY	PÁG. 7/15	



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.**

#### Riesgos naturales

En el apartado 4.3 del estudio ambiental estratégico se abordan los riesgos de inundación y de incendios forestales. De estos últimos se apunta que no deberán tenerse en cuenta al no hallarse en un espacio forestal. Del riesgo de inundación se apunta que el estudio hidrológico en el que se ha fundamentado la ordenación propuesta justifica debidamente que los terrenos con riesgo de inundación coinciden con la zona verde del planeamiento. En esto mismo incide el apartado 3.9.3 del estudio ambiental estratégico presentado; las zonas verdes coinciden con los terrenos afectados por el riesgo de inundación, lo que resulta compatible al no entrañar riesgo para las personas ni para las edificaciones.

En el apartado 3.9.2 del estudio ambiental estratégico se abordan los riesgos geotécnicos, indicándose que el ámbito de actuación presenta condiciones constructivas favorables. Señálase que en general, a los terrenos que integran el ámbito se les ha asignado una capacidad de carga baja, para la que se producirán asentamientos de magnitud media. Sin embargo, estas características, se indica, presentan un amplio campo de variación, no siendo extraña la aparición de niveles aislados de arcillas muy plásticas, o bien de arenas limpias, con una cierta tendencia a la fluidificación. Ambos hechos hacen que en algunas zonas las capacidades de carga resulten muy bajas y los asentamientos elevados. Asimismo, aparecen niveles de gravas cuyas características mecánicas son mucho más favorables. Los problemas que puedan surgir estarán, pues, relacionados o con los anteriormente citados, o con la gran variación litológica existente, pues al cargar dos niveles mecánicamente distintos con cargas similares, su respuesta es irregular y repercute en la estructura de forma, a veces, muy perjudicial, según se apunta. Los terrenos del ámbito admiten capacidades de carga medias, produciéndose asentamientos de la misma magnitud. Los problemas mecánicos estarán relacionados siempre con el irregular comportamiento de los sucesivos horizontes litológicos que integran estos depósitos. No se concluye, con todo lo expuesto, en el estudio ambiental estratégico, de manera clara e inequívoca, que no existan riesgos geológicos en el ámbito de actuación para la edificación propuesta, con lo que **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.**

Finalmente, se analizan los riesgos por terremotos, donde se recoge que Alhaurín de la Torre se halla catalogado como un municipio donde resultan previsibles sismos de intensidad igual a VII, según los estudios de peligrosidad sísmica de España para el período de retorno de 500 años realizados por el Instituto Geográfico Nacional.

#### Dominio público hidráulico y calidad de las aguas

El documento de alcance emitido el 23 de julio de 2021 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,

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

13/03/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmX5WKYWPG4NCWCDX3Y2AR8VZJY

PÁG. 8/15





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 de dicho servicio con fecha 14 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.

#### En relación con la protección del patrimonio histórico-cultural

El documento de alcance emitido por esta Delegación Territorial el 23 de julio de 2021 determinó, en su apartado 4.8, que no hay constancia de ninguna localización de interés arqueológico ni histórico en el ámbito objeto de evaluación, si bien, en caso de que se hallare algún elemento de presumible carácter arqueológico o histórico con motivo de las obras o a consecuencia de los movimientos de tierras vinculados a las mismas, la empresa o la persona encargada de los trabajos quedará obligada a ponerlo de inmediato conocimiento de la actual Delegación Territorial de Cultura y Deporte en Málaga, tal como lo exige el artículo 50 de la ley 14/2007, de 26 de noviembre, del patrimonio histórico de Andalucía. Conforme a lo dispuesto en el artículo 32.1.2ª de la ley 7/2002, de 17 de diciembre, tras la aprobación inicial del instrumento de planeamiento el Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre debía solicitar el preceptivo informe en materia de patrimonio histórico y cultural. En la documentación aportada para la emisión de la presente declaración ambiental estratégica, se puede comprobar cómo el Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre dio cumplimiento a dicho trámite de manera adecuada, habiendo solicitado y recabado informe del servicio de bienes culturales de la Delegación Territorial de Cultura y Deporte en Málaga, y siendo el sentido del mismo, emitido el 29 de agosto de 2022, favorable.

En todo caso, el Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre, a través de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística habrá de recabar, en aplicación del artículo 32.1.4ª de la ley 7/2002, de 17 de diciembre, de ordenación urbanística de Andalucía, el correspondiente informe sectorial en la materia, estándose a lo que en el mismo se determine.

#### Afecciones paisajísticas

En las páginas 146 y 147 del estudio ambiental estratégico se establecen medidas para la protección del paisaje. Una de ellas consiste en que “se deberán adoptar medidas para la ordenación de los volúmenes de los elementos y edificaciones que se implanten en relación con las características del terreno y el paisaje, con establecimiento de criterios para su disposición y orientación en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos de vista más frecuentes, así como la mejor disposición de vistas de unos edificios sobre otros hacia los panoramas exteriores”. Hágase notar que esta medida alude al “establecimiento de criterios” delegándola a una etapa posterior, ha de entenderse del proyecto de urbanización o del proyecto obras, lo que puede darse por válido aunque el momento procedimental óptimo era el del planeamiento, dado que es el que

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

13/03/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmX5WKYWPG4NCWCDX3Y2AR8VZJY

PÁG. 9/15





se somete evaluación ambiental por parte de la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente.

Otras medidas que se establecen sí resultan más determinadas, como es el caso de la que consiste en que “con el objeto de lograr una mayor adecuación a la morfología natural del terreno y al paisaje, además de facilitar las obras de restauración, los taludes serán preferentemente 2H:1V”.

Se señala, asimismo, que el diseño de las instalaciones asociadas a la infraestructura viaria (transformadores, áreas de control, áreas de descanso, casetas, etc.) han de adecuarse estéticamente al paisaje del entorno, adoptando en el diseño, formas, materiales, texturas y colores propios del lugar. Se trata, pues, de una medida redactada de una manera jurídicamente vinculante en cuanto a su implementación.

#### Incidencia en el cambio climático

El documento de alcance emitido el 23 de julio de 2021 alude a la vigencia 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, que entró en vigor el 15 de enero de 2019. Resulta, por ende, preciso que, tal como se exige en el artículo 19.2 c) de dicho cuerpo legal, quede justificada la coherencia de la innovación con el plan andaluz de acción por el clima, actualmente en vigor, y aprobado mediante el decreto 234/2021, de 13 de octubre.

En el apartado 5.2 del estudio ambiental estratégico se establece una batería de medidas específicas relacionadas con el consumo de recursos naturales y el modelo de viabilidad/accesibilidad funcional, lo que, de estar bien planteada, ha de traducirse en una incidencia clara en la reducción de emisión de gases de efecto invernadero, tal como 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. Las disposiciones que se recogen en dicho apartado son las que siguen, la mayor parte de las cuales son adecuadas, con las excepciones que ponen de manifiesto a continuación:

- Monitorizar el consumo energético de los edificios existentes y previstos, y de las energías empleadas en el ámbito de la innovación.
- Monitorizar el consumo de las instalaciones de generación de energía y fomentar la incorporación de sistemas de gestión y control de las instalaciones (dentro de la red municipal).
- Creación de microclimas de calidad ambiental en el entorno de la edificación de acuerdo con los principios bioclimáticos, adaptados a las condiciones climáticas de Alhaurín de la Torre, contando con sistemas pasivos como la vegetación (en los tejados), como medios de regulación térmica, contribuyendo así a reducir los costes económicos y energéticos y los niveles de ruido que conlleva la ventilación mecánica.
- Incluir en las edificaciones soluciones específicas para la mejora del comportamiento térmico de la envolvente en la edificación.
- Incluir criterios de soleamiento y ventilación en relación con las condiciones del clima y la forma y posición de la edificación, con el objetivo de favorecer, según las necesidades, la captación o protección eficiente de energía solar en el mayor número de edificios y de reducir la carga energética asociada a la climatización.

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

13/03/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmX5WKYWPG4NCWCDX3Y2AR8VZJY

PÁG. 10/15



- Instalar sistemas eficientes de iluminación, como lámparas de bajo consumo, o utilizar dispositivos de control en el alumbrado (células fotoeléctricas, relojes astronómicos, detectores de presencia, etc.).

- Reducir los movimientos de tierras e incluir medidas de gestión de los movimientos de tierras y sus vertidos.

- Emplear materiales de construcción locales (naturales, renovables) y evitar materiales de alto impacto ambiental que contribuyan a incrementar las emisiones.

- Determinar las técnicas arquitectónicas de acondicionamiento pasivo adecuadas para la edificación a proyectar en cuanto a forma, orientación, volumetría de la edificación y envolvente exterior del edificio (fachadas, cubiertas y forjados inferiores). Adoptar criterios de forma y volumen de la edificación, favorables a un soleamiento y sombreado adecuados y a una buena ventilación natural.


- Utilizar cubiertas y materiales de construcción de alto albedo (colores claros), reduciendo de este modo la necesidad de refrigeración en verano y contribuyendo a reducir el efecto isla de calor.

- Mejorar la eficiencia energética y las condiciones de habitabilidad de los edificios y las morfologías urbanas incluso superando las determinaciones básicas del Código Técnico de la Edificación (CTE), al abordar aspectos como la mejora del aislamiento término en edificios, la protección solar, una mayor eficiencia en la iluminación, la calidad de aire en el interior de los edificios, la mejora del rendimiento de los sistemas de climatización y la producción de agua caliente sanitaria por energía solar térmica, así como la posible generación de energía fotovoltaica para autoconsumo, la cogeneración y la climatización centralizada.

- Fomentar la autosuficiencia de la edificación en cuanto a flujos de recursos y materiales, teniendo en cuenta los impactos paisajísticos de las instalaciones necesarias y diseñándolas para su integración paisajística y medio ambiental.

Estas dos últimas disposiciones – pese a la ambigüedad con que está redactada la última, hablando de “fomentar” sin precisar en qué haya de consistir dicho fomento – conducen a la necesidad de que la edificación disponga de paneles fotovoltaicos para autoconsumo de la energía que en ellos se produzca. Idealmente deberían establecerse, en el estudio ambiental estratégico unas directrices o unos fundamentos mínimos a cumplir al respecto, señalándose un mínimo de los requerimientos energéticos de las edificaciones que deban proceder de la autogeneración, o unos estándares de partida en cuanto al mínimo de paneles fotovoltaicos a instalar. En cualquier caso, y aunque no llegan a establecerse estas directrices elementales, sí se establece la obligatoriedad de que las edificaciones dispongan de instalaciones de autoabastecimiento energético en unos valores cuantitativos que habrán de determinarse durante el proyecto de urbanización o el proyecto de edificación.

En el apartado 5.3 del estudio ambiental estratégico se abunda en las medidas específicas relativas a la mitigación y adaptación al cambio climático. De entre las disposiciones que se detallan, muchas son redundantes con las anteriormente expuestas, destacándose la última, consistente en “emplear, siempre que sea posible, y al margen de sus cualidades funcionales (densidad de sombra, porte, etc.) las especies locales adaptadas al clima del lugar y que, además, sean resistentes al agresivo entorno urbano, y de alta capacidad de retención de CO2 [...]”. La expresión “siempre que sea posible” puede aducir a que la implementación de esta medida, destinada a incrementar la capacidad de

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	13/03/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmX5WKYWPG4NCWCDX3Y2AR8VZJY	PÁG. 11/15	



sumidero del ámbito de actuación en coherencia 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, resulte inexigible en términos jurídicos, dado que permite justificar su no llevada a la práctica en que “no fue posible”. Por lo tanto, **se deberá eliminar la expresión “siempre que sea posible”**. Nuevamente, de manera ideal deberían haberse trazado unas directrices elementales en cuanto a densidades, superficies y taxones a emplear para incrementar la superficie arbolada, y con ella la biomasa y la capacidad de sumidero del ámbito de actuación, si bien puede considerarse, con la incorporación de este enunciado corregido como se indica, que se ha dado cumplimiento a lo exigido en el artículo 19.2 c) de la antes citada ley 8/2018, de 8 de octubre.

\*\*\*\*\*

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 innovación del PGOU de Alhaurín de la Torre, referente a una finca en suelo no urbanizable (SNU-NR) para su clasificación en suelo urbano no consolidado con uso hotelero-comercial /industrial, 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 y en la adenda al estudio ambiental estratégico presentada ante esta Delegación Territorial el 6 de septiembre de 2024, 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 página 6 de esta declaración ambiental estratégica, y cuya implementación será de obligado cumplimiento.
- b).- Se sustituirá toda mención a la ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados – que figura citada erróneamente como ley 11/2011 –, 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.

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	13/03/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmX5WKYWPG4NCWCDX3Y2AR8VZJY	PÁG. 12/15	



- e).- Se retirará la expresión “siempre que sea posible” de la medida contenida en el apartado 5.3 del estudio ambiental estratégico consistente en “emplear, siempre que sea posible, y al margen de sus cualidades funcionales (densidad de sombra, porte, etc.) las especies locales adaptadas al clima del lugar y que, además, sean resistentes al agresivo entorno urbano y de alta capacidad de retención de CO2 [...]”. La redacción de dicha medida, por lo tanto, deberá quedar con el siguiente tenor literal: “emplear, al margen de sus cualidades funcionales (densidad de sombra, porte, etc.) las especies locales adaptadas al clima del lugar y que, además, sean resistentes al agresivo entorno urbano y de alta capacidad de retención de CO2 [...]”.

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.

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	13/03/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmX5WKYWPG4NCWCDCX3Y2AR8VZJY	PÁG. 13/15	



## ANEXO I.- DESCRIPCIÓN ESQUEMÁTICA DE LA INNOVACIÓN DEL PGOU DE ALHAURÍN DE LA TORRE REFERENTE A UNA FINCA EN SUELO NO URBANIZABLE (SNU-NR) PARA SU CLASIFICACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON USO HOTELERO-COMERCIAL / INDUSTRIAL

La innovación del PGOU de Alhaurín de la Torre referente a una finca en suelo no urbanizable (SNU-NR) para su clasificación en suelo urbano no consolidado con uso hotelero comercial tiene por objeto acometer la modificación en la clasificación de la finca sita en la parcela 55 del polígono 12 de Alhaurín de la Torre, pasando de suelo no urbanizable rural a suelo urbano no consolidado con uso hotelero-comercial / industrial.

### Descripción de la actuación

Además de modificarse la clasificación del ámbito de actuación, de 12.408 m<sup>2</sup> una vez descontadas las superficies pertenecientes al dominio público hidráulico, pasando de suelo no urbanizable de carácter rural a suelo urbano no consolidado, se califica el suelo con la siguiente zonificación, a saber:

- Sistema local de áreas libres públicas.
- Sistema local de equipamientos públicos.
- I-1 uso industrial
- H uso hotelero
- Uso público objeto de cesión al Ayuntamiento.

En la ordenación propuesta, además, se retranquea la superficie neta de la parcela de manera tal que permita la ampliación del Camino de la Angostura según las directrices establecidas por el departamento técnico del Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre. El vial resultante quedará con aceras de 3 m de ancho, y doble carril de circulación en ambos sentidos, separados por una mediana de 1 m de anchura.

### Emplazamiento y ámbito de la actuación

El ámbito de actuación lo constituye la parcela catastral 12 del polígono 55 del término municipal de Alhaurín de la Torre, de 12.408 m<sup>2</sup> una vez descontada la superficie correspondiente al dominio público hidráulico, y emplazada junto a un sector de uso industrial, el Arroyo Bienquerido y el Camino de las Angosturas de la Capellanía. A un lado linda con la Calle los Alfareros y al otro con un terreno de sembrado de cereal. Al sur-oeste, la finca linda con suelo urbano consolidado, concretamente con la unidad de ejecución UE-EN-03. Su fachada principal está orientada al gran área histórica de desarrollo industrial de Alhaurín de la Torre, y a la unidad de ejecución UR. PI-01, también de uso industrial.

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

13/03/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmX5WKYWPG4NCWCDX3Y2AR8VZJY

PÁG. 14/15




## ANEXO II.- RESUMEN DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Tras haber descrito en el apartado segundo del estudio ambiental estratégico de la innovación del PGOU de Alhaurín de la Torre, referente a una finca en suelo no urbanizable (SNU-NR) para su clasificación en suelo urbano no consolidado con uso hotelero-comercial / industrial, Los objetivos del planeamiento urbanístico propuesto, así como acometido el análisis de alternativas, recoge, en el apartado 3.2, las unidades ambientalmente homogéneas, 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 tales unidades ambientales.

El estudio ambiental estratégico establece, en su apartado 4, la identificación y valoración de impactos, siendo los elementos susceptibles de sufrirlos, según se citan, el patrimonio natural, las áreas sensibles, la calidad atmosférica, la calidad de las aguas, la calidad del suelo, la calidad de la biota, así como el consumo de recursos naturales (necesidad de agua, energía, suelo y recursos geológicos). En el apartado 5, por su parte, se establecen las medidas protectoras y correctoras, entre las que ha de reseñarse el subapartado 5.3, 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	13/03/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmX5WKYWPG4NCWCDX3Y2AR8VZJY	PÁG. 15/15	