



## DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DE LA MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PGOU DE VÉLEZ MÁLAGA PARA LA AMPLIACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL EL INGENIO (EA/MA/25/16)

### **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.

### **2.- MARCO NORMATIVO**

La evaluación ambiental estratégica es el instrumento de prevención establecido en la directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de junio, para la integración de los aspectos ambientales en la toma de decisiones de planes y programas públicos. Esta directiva se transpuso al derecho interno español mediante la ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y al derecho autonómico mediante la ley 3/2015, de 29 de diciembre, de medidas en materia de gestión integrada de la calidad ambiental, de aguas, tributaria y de sanidad animal, que adaptó la legislación propia de Andalucía en materia de evaluación ambiental a la normativa básica de ámbito nacional.

Con la entrada en vigor el 12 de enero de 2016 de la ley 3/2015, de 29 de diciembre, queda regulada en la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, la evaluación ambiental estratégica de planes y programas, recogiendo los artículos 36 al 40 de esta ley las determinaciones de aplicación al procedimiento de evaluación ambiental estratégica de los instrumentos de planeamiento urbanístico, siguiendo los trámites y requisitos de la evaluación de planes y programas, pero con las particularidades derivadas de la normativa urbanística vigente.

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

Por su parte, el decreto 226/2020, de 24 de febrero, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, modificado por el decreto 300/2022, de 30 de agosto, establece en su disposición adicional duodécima que corresponde a la persona titular de la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul el ejercicio en la provincia de Málaga de las competencias previstas en el artículo 19 del citado decreto 226/2020, siendo el órgano ambiental competente para la emisión de la declaración ambiental estratégica del presente instrumento de planeamiento urbanístico, acorde al procedimiento establecido en el artículo 40.5 l) de la ley 7/2007, de 9 de julio, donde se dispone que el órgano ambiental debe formular la declaración ambiental estratégica en el plazo de tres meses y remitirla al órgano responsable de la tramitación administrativa del plan.

En el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía número 233, del viernes 3 de diciembre de 2021, se publicó la ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, que en su disposición final quinta modifica el artículo 40 de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental. No obstante, en su disposición transitoria tercera, la citada ley 7/2021 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

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	27/02/2023	PÁGINA 1/7
VERIFICACIÓN	Pk2jmHWX4TBWK49E9GBE9JXEDCLP3Y	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma. A estos efectos, se considerarán iniciados, en el caso de los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental estratégica, los procedimientos con la solicitud de inicio del mismo, siendo por ello de aplicación dicha disposición transitoria tercera en el presente caso.

### **3.- TRAMITACIÓN**

Con fecha 5 de septiembre de 2016 tiene entrada en esta Delegación Territorial la solicitud, presentada por el Ayuntamiento de Vélez Málaga de inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria de la modificación de elementos del PGOU de Vélez Málaga para la ampliación del centro comercial El Ingenio.

Analizado el contenido del documento inicial estratégico y del borrador del plan, y tras algún requerimiento de subsanación para completar la documentación presentada, se verifica que se da cumplimiento a los contenidos mínimos exigidos en los artículos 38.1 y 40.7 de la Ley 7/2007, de 9 de julio de gestión integrada de la calidad ambiental. En consecuencia, esta Delegación Territorial acordó, el 18 de enero de 2017, la admisión a trámite de la citada solicitud, a tramitarse mediante el procedimiento ordinario, conforme a lo recogido en el artículo 40.2 b) de la Ley 7/2007, de 9 de julio.

Con fecha 28 de noviembre de 2017 la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Málaga emitió el documento de alcance del estudio ambiental estratégico de la modificación de elementos del PGOU de Vélez Málaga para la ampliación del centro comercial El Ingenio.

Con fecha 7 de julio de 2022 se recibe en esta Delegación Territorial, de acuerdo con lo previsto en el artículo 40.5. l) de la ley 7/2007, de 9 de julio, el expediente de evaluación ambiental estratégica completo, remitido por el Ayuntamiento de Vélez Málaga para la emisión de la correspondiente declaración ambiental estratégica.

De acuerdo con la documentación aportada por el Ayuntamiento, la modificación de elementos del PGOU de Vélez Málaga para la ampliación obtuvo aprobación inicial conjuntamente al estudio ambiental estratégico en sesión ordinaria del pleno del Ayuntamiento celebrada el 9 de octubre de 2019. Ambos documentos se sometieron a trámite de información pública durante un período de un mes, mediante publicación de los correspondientes anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga número 17, del día 27 de enero de 2020, en el diario Málaga Hoy del día 22 de enero de 2020, y mediante exposición en el tablón de anuncios del Ayuntamiento entre el 21 de enero de 2020 y el 24 de febrero de 2020. Detectado por parte del Ayuntamiento de Vélez Málaga que, en virtud de lo recogido en la legislación vigente, el trámite de información pública ha de tener lugar durante un período de 45 días, con fecha 25 de septiembre de 2020, mediante acuerdo plenario de la corporación municipal, se determinó prolongar otros quince días el plazo, con las consecuentes publicaciones en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga número 222, de 19 de noviembre de 2020, y en el periódico Málaga Hoy de 9 de noviembre de 2020.

Formuláronse dos alegaciones, una con registro de entrada de 29 de junio de 2020, y otra con registro de entrada de 7 de diciembre de 2020. La primera de ambas mostraba la disconformidad del alegante con la reclasificación de suelo no urbanizable directamente en suelo urbano consolidado sin haber pasado por los estadios intermedios del planeamiento urbanístico, además de falta de motivación del informe de sostenibilidad económica, y la necesidad de recabarse determinados informes, entre otras cosas. El Ayuntamiento de Vélez Málaga desestimó, de manera motivada, en todos sus extremos, este pliego de alegaciones, con la salvedad de la necesidad de incorporarse determinados informes.

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	27/02/2023	PÁGINA 2/7
VERIFICACIÓN	Pk2jmHWX4TBWK49E9GBE9JXEDCLP3Y	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

La segunda alegación, presentada el 7 de diciembre de 2020, se muestra el rechazo a la aplicación de la urgencia al procedimiento al no quedar justificado y pretenderse reclasificar suelo no urbanizable directamente a suelo urbano no consolidado sin haber pasado por los estadios intermedios del planeamiento urbanístico. Esta alegación fue, igualmente, desestimada motivadamente, aduciéndose que sí hay una fundamentación en la aplicación de urgencia al procedimiento administrativo amparado en las medidas urgentes extraordinarias que, a raíz de la crisis sanitaria de la COVID-19 adoptadas por el gobierno de la Nación, el gobierno autonómico y también el de los entes locales.

Tras la aprobación inicial se recabaron, asimismo, el informe de incidencia territorial, emitido el 22 de diciembre de 2020, en sentido favorable; el informe de la Delegación Territorial con competencias en materia cultural, emitido el 28 de diciembre de 2020 y con sentido favorable; el informe de evaluación de impacto en la salud, fechado el 22 de diciembre de 2020, con sentido favorable; el informe en materia de aguas, también favorable y emitido el 14 de diciembre de 2020; y el informe en materia de comercio, emitido el 29 de enero de 2021, también favorable aunque condicionado al cumplimiento de determinadas consideraciones a tener en cuenta. La aprobación provisional del instrumento de ordenación urbanística, así como del estudio ambiental estratégico tuvo lugar, por su parte, el 26 de noviembre de 2021, mediante el correspondiente acuerdo del pleno de la corporación municipal.

#### **4.- OBJETO DE LA INNOVACIÓN Y VALORACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS**

El planeamiento de partida, actualmente vigente en el municipio de Vélez Málaga, es la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada con fecha 29 de octubre de 2009. El objeto de la modificación de elementos del PGOU que se evalúa es acometer la ampliación del centro comercial, para lo que el sistema general SG.T-22 “Área de Servicio” pasa a clasificarse como suelo urbano consolidado. Se aumenta, por otra parte, el aprovechamiento en un 9,90%, con lo que, al no exceder el 10% del aprovechamiento actual, no precisa de aumento de las dotaciones, ni resultando tampoco necesarios incrementos ni mejoras en los servicios públicos y de urbanización existentes. Se incluye, asimismo, una nueva ordenanza de gran superficie minorista, incluido en el uso de “Servicios Terciarios”, pero distinguiéndolo del uso de comercio general y definiendo las condiciones para su implantación. La edificabilidad pasa del 0,4628 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s actual a los 0,5086 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, es decir, de 49.089,13 m<sup>2</sup>t a 53.950 m<sup>2</sup>t. El ámbito de actuación es, actualmente, de 106.080 m<sup>2</sup> y no se modifica en su extensión.

El estudio ambiental estratégico recoge las mismas tres alternativas planteadas en el documento inicial estratégico, a saber:

- Alternativa 0. - Consistente en la no actuación, manteniéndose los terrenos donde se emplaza el centro comercial como sistema general en suelo no urbanizable.
- Alternativa 1.- Plantea clasificar el sistema general SG.T22 como suelo urbano consolidado e incrementar su edificabilidad.
- Alternativa 2.- Propone clasificar, igualmente, el sistema general SG.T22 como suelo urbano consolidado y ampliar la superficie disponible para el centro comercial mediante la clasificación como suelo urbano no consolidado de una zona de 18.048 m<sup>2</sup>, anexa al centro comercial, y actualmente incluida en el ámbito del suelo urbanizable no sectorizado SUNS-T.1.

En el apartado 11.1.11 del estudio ambiental estratégico se pone en valor que la alternativa 1 supone la aceptación e integración de la realidad existente en el planeamiento urbanístico y la ampliación del 9,9% del aprovechamiento, evitándose la necesidad de ocupar suelos adicionales al permitir el desarrollo en suelos ya antropizados y urbanos que actualmente se consideran sistemas generales. Se atiende, asimismo, al hecho de que, con la alternativa 1, a diferencia de la alternativa 2, no

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	27/02/2023	PÁGINA 3/7
VERIFICACIÓN	Pk2jmHWX4TBWK49E9GBE9JXEDCLP3Y	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

se cambia el destino fáctico del suelo, y por ende, no se producen afecciones en materia de fauna, ni de vegetación. Tampoco implica esta alternativa las afecciones paisajísticas que sí entrañaría la alternativa 2. En consecuencia con lo expuesto, se selecciona la alternativa 1.

## **5.- INTEGRACIÓN DE LOS ASPECTOS AMBIENTALES EN LA PROPUESTA FINAL DEL PLAN**

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 28 de noviembre de 2017. De acuerdo con las mismas se han incorporado una serie de medidas protectoras y correctoras durante las fases de planificación y de construcción y funcionamiento y se ha propuesto un plan de control y seguimiento de la actuación.

Así, el documento objeto de la presente declaración ambiental estratégica es el aprobado inicialmente por el Ayuntamiento el 9 de octubre de 2019 y provisionalmente el 26 de noviembre de 2021, en el que se han introducido modificaciones respecto a la documentación ambiental y urbanística inicialmente presentada, obedeciendo, como se ha expuesto, a las indicaciones efectuadas en el documento de alcance, así como en los informes sectoriales emitidos por los diversos órganos y administraciones públicas afectadas. En todo caso, se trata de modificaciones consistentes en la actualización de la legislación vigente, en tanto el documento de alcance emitido el 28 de noviembre de 2017 determinó que en los principales aspectos ambientales (biodiversidad y geodiversidad; prevención de incendios forestales; espacios naturales protegidos; contaminación acústica, lumínica y atmosférica; y residuos) no resultaba preciso formular ninguna consideración ni establecer ningún condicionado más allá del cumplimiento de la legislación sectorial en cada una de dichas materias.

Es, empero, preciso destacar el contenido del informe emitido por el servicio de gestión del medio natural de esta Delegación Territorial con fecha 26 de abril de 2017, donde se recoge que se llevará a cabo una prospección previa, en presencia de agentes de medio ambiente, al inicio de las obras en aras a detectar la presencia de ejemplares de taxones con menor capacidad de movimiento, tales como anfibios, reptiles o micromamíferos, así como nidos o madrigueras en uso. La obligación de llevar a cabo esta prospección previa ha sido incorporada de manera adecuada al estudio ambiental estratégico, figurando en la página 139 del mismo.

El antes citado informe del servicio de gestión del medio natural, incorporado al documento de alcance, alude, asimismo, a la necesidad de tener en consideración el contenido del Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo Español de especies exóticas invasoras, con lo que en las zonas verdes del sector se utilizarán especies autóctonas y representativas de la flora local, circunstancia que ha sido incorporada, también de manera adecuada, al estudio ambiental estratégico en la misma página 139.

El apartado 9.1.2 del estudio ambiental estratégico, además, recoge una batería de medidas, que resultarán de obligado cumplimiento, y que cabe valorar como muy positivas en aras a la protección de los ejemplares de fauna silvestre a la que se alude en el párrafo anterior, esto es, a la que ostenta una más reducida capacidad de movimiento. Así, se establece que los caños, arquetas y embocaduras de los drenajes se construirán de la forma más practicable para tales ejemplares, estableciéndose como pasos de fauna y sustituyéndose en ellos los escalones por rampas con superficie rugosa que conecten el fondo con la superficie exterior. En los tramos en los que no existan drenajes adaptables, se deberán construir sistemas de control para evitar el atropello de animales, tomándose como referencia lo recogido en el documento del Ministerio de Medio Ambiente *Prescripciones técnicas para el diseño de pasos de fauna y vallados perimetrales*. Habrá de establecerse un paso de fauna por cada kilómetro de carretera, y donde existan drenajes adaptables, se construirán pasos inferiores. Las cunetas, por su parte, tendrán una pendiente en sus paredes laterales de treinta grados, pudiéndose alcanzar, sólo en caso de resultar imprescindible, un máximo de 45 grados.

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	27/02/2023	PÁGINA 4/7
VERIFICACIÓN	Pk2jmHWX4TBWK49E9GBE9JXEDCLP3Y	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

El estudio ambiental estratégico recoge, asimismo, las características que habrán de presentar los cerramientos de malla cinegética que estén presentes en el ámbito de actuación, y cuya retícula mínima será de 300 cm<sup>2</sup>, teniendo en la hilera situada a 60 cm del borde inferior hacia arriba una superficie mínima de 600 cm<sup>2</sup> con una dimensión mínima de lado de 20 cm. Se añade que el número de hilos horizontales será, como máximo, el número entero que resulte de la división de la altura de la cerca (expresada en centímetros) entre diez, guardando los dos hilos inferiores una separación mínima de 15 cm y estando los hilos verticales de la malla separados entre sí por 30 cm como mínimo. En estos cercados se establecerán pasos de fauna cada 50 cm a ras de suelo, contruidos con material rígido, con dimensiones de 30 cm horizontal y 20 cm vertical, con una superficie total de 600 cm<sup>2</sup>, y sin que el cerramiento quede sujeto al suelo.

\*\*\*\*\*

En consecuencia, la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en Málaga, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 40.5 de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, formula la siguiente

### DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Se considera viable, a los solos efectos ambientales, la modificación de elementos del PGOU de Vélez Málaga para la ampliación del centro comercial El Ingenio, condicionada al cumplimiento de las medidas correctoras y protectoras que se incluyen en el estudio ambiental estratégico y a las consideraciones realizadas en los apartados anteriores.

El órgano promotor queda obligado a integrar adecuadamente en el planeamiento urbanístico 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 Vélez Málaga, en calidad de órgano responsable de la tramitación administrativa del plan, 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, el 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.

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	27/02/2023	PÁGINA 5/7
VERIFICACIÓN	Pk2jmHWX4TBWK49E9GBE9JXEDCLP3Y	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

Conforme a lo previsto en el artículo 38 de la ley 7/2007, de 9 de julio, contra la presente declaración ambiental estratégica no procede recursos 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

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	27/02/2023	PÁGINA 6/7
VERIFICACIÓN	Pk2jmHWX4TBWK49E9GBE9JXEDCLP3Y	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

## ANEXO.- DESCRIPCIÓN MODIFICACIÓN PGOU PROPUESTA

La modificación de elementos del planeamiento general del municipio de Vélez Málaga para la ampliación del centro comercial El Ingenio sobre suelos del sector SUNS. T-1, propiedad de la Sociedad Azucarera Larios S.A. tiene por objeto, por una parte, reconocer el actual ámbito del sistema general SG.T-22 “Área de Servicio” como suelo urbano consolidado, al considerarse que cumple con todas las determinaciones contenidas en el artículo 45.1 de la ley 7/2002, de 17 de diciembre, de ordenación urbanística de Andalucía.

Asimismo, se plantea incrementar el aprovechamiento en un 9,90%, en las condiciones determinadas por el artículo 45.2.b.c, esto es, manteniéndose su condición de suelo urbano consolidado. Al no exceder el incremento el 10% del aprovechamiento actual, no resultan tampoco necesarios incrementos o mejoras de los servicios públicos y de urbanización ya existentes.

Se incorpora, además, una nueva ordenanza de gran superficie minorista, incluida en el uso de “Servicios Terciarios”, pero distinguiéndola del uso de comercio general y definiéndose las condiciones para su implantación.

El ámbito de la modificación abarca 106.080 m<sup>2</sup>, sin que se produzca ningún incremento en dicha superficie. La edificabilidad, empero, se incrementa pasando de 0,4628 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup> a 0,5086 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>, es decir, de 49.089,13 m<sup>2</sup>t a 53.950 m<sup>2</sup>t. La superficie destinada a dotaciones no se altera, manteniéndose en 11.084,18 m<sup>2</sup>, y la superficie de SUEV (85%) se mantiene, igualmente, en 4.131,74.

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	27/02/2023	PÁGINA 7/7
VERIFICACIÓN	Pk2jmHwX4TBWK49E9GBE9JXEDCLP3Y	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	