

INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO RELATIVO A LA MODIFICACIÓN DEL PGOU DE MÁLAGA EN EL SECTOR ED-G 14, EN CALLE PEPITA BARRIENTOS, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MÁLAGA (EA/MA/60/21). FORMULADA POR EL AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA.

(Expte. EA/MA/60/21)

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, tiene por objeto establecer las bases que deben regir la evaluación ambiental de planes, programas y proyectos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, garantizando en todo el territorio del Estado un elevado nivel de protección ambiental, con el fin de promover un desarrollo sostenible. Dicha Ley transpone al ordenamiento interno la Directiva 2001/42/CE, de 27 de junio, sobre evaluación de las repercusiones de determinados planes y programas en el medio ambiente.

En el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, es de aplicación la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, siendo su objeto el establecimiento de un marco normativo adecuado para el desarrollo de la política ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, a través de los instrumentos que garanticen la incorporación de criterios de sostenibilidad en las actuaciones sometidas a la misma. En los artículos 39 y 40 se regula la Evaluación Ambiental Estratégica simplificada de los instrumentos de planeamiento urbanístico, que debe ser conforme a las determinaciones de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre. El artículo 39 de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, recoge el procedimiento de la evaluación ambiental estratégica simplificada para la emisión del informe ambiental estratégico. En el artículo 40.4 de la citada ley 7/2007, de 9 de julio, se establecen los instrumentos de planeamiento urbanístico que serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada por el órgano ambiental.

El artículo 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 del informe ambiental estratégico del presente instrumento de planeamiento urbanístico, acorde al procedimiento establecido en el artículo 39 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, donde se dispone que el órgano ambiental debe formular el citado informe ambiental estratégico y remitirlo al órgano responsable de la tramitación administrativa del plan.

En el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía número 233, del viernes 3 de diciembre de 2021, se publicó la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, que en su Disposición final quinta modifica la redacción de los artículos 36 y 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. No obstante, en 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



FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	16/03/2023	PÁGINA 1/16
VERIFICACIÓN	Pk2jmWB8TMFDTFUYV756WB62AT344Q	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

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

1.- OBJETO Y PROCEDENCIA DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

El objeto de la modificación del PGOU de Málaga en el sector ED-G 14 “Pepita Barrientos” consiste en redelimitar el ámbito y dividirlo en dos unidades de ejecución sin que ello afecte al uso global de la zona de suelo urbano ni a los usos pormenorizados del ámbito ni a su edificabilidad total la cual no se aumenta. En concreto los cambios serían los siguientes:

- Ampliar el ámbito de la ED.G-14 “Pepita Barrientos” incluyendo una finca más y dividiéndola en dos: la UE.14-1 “Aceites El Niño” y la UE.14-2 “Pepita Barrientos”. La primera de ellas incluye la finca con fachada a la C/ Casares nº 15 y la segunda las dos fincas con fachadas a la C/ Pepita Barrientos nº 10, del suelo urbano, que se une a la nº 12 ya incluida; ambas propiedad de la empresa Grúas Raimundo S.L.
- Mantener la calificación actual de uso PRODUCTIVO, modificando su tipo de 4, actual a 5, propuesto, con el fin de usar la ordenanza edificatoria OA, de Ordenación Abierta, en el ámbito ED.G-14.2 “Pepita Barrientos”.
- En aplicación del artículo 12.11.3 del PGOU, que desarrolla el régimen de la zona de uso PRODUCTIVO, en su excepción permitida por el apartado 11, incluir entre los usos permitidos en el ámbito ED.G-14.2 “Pepita Barrientos”, como uso ALTERNATIVO el uso HOTELERO.

El ámbito de la modificación que se propone se amplía en la inclusión en la misma de la parcela denominada F, calificada de Productivo 4 (IND-3) y G, de viario de uso público no ejecutado, y la exclusión de las parcelas E y B, de viario público ejecutado.

La innovación que se propone es una modificación del planeamiento general que afecta a la ordenación estructural del municipio pero sin hallarse entre los supuestos contemplados en el artículo 40.2 a) y que, por consiguiente, ha de incardinarse esta modificación en el supuesto de hecho contemplado en el artículo 40.3 a) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en su redacción anterior a la modificación operada por la Disposición final quinta de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, de aplicación en este caso, como se ha expuesto anteriormente, de acuerdo con su Disposición transitoria tercera, razón por la que debe someterse a un procedimiento de evaluación ambiental estratégica en su modalidad simplificada.

2.- TRAMITACIÓN

Con fecha 29 de noviembre de 2021 se recibe en esta Delegación Territorial escrito del Ayuntamiento de Málaga en el que se solicita el inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica simplificada de la modificación del PGOU de Málaga en el sector ED-G.14, en C/ Pepita Barrientos acompañándose documentación con el contenido establecido en los artículos 39.1 y 40.7 de la Ley 7/2007, de 9 de julio. Adjuntando los siguientes documentos a la solicitud:

- Borrador de la Innovación fechado en julio de 2021, de acuerdo a lo establecido en el artículo 40.7 de la citada Ley 7/2007.



FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	16/03/2023	PÁGINA 2/16
VERIFICACIÓN	Pk2jmWB8TMFDTFUYV756WB62AT344Q	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

- Documento Ambiental Estratégico, fechado en mayo de 2022, que cubre los aspectos que se señalan en el artículo 39.1 de la Ley 7/2007.

Mediante oficios de fechas 26 de enero y 12 de septiembre de 2022 el Servicio de Protección Ambiental de la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en Málaga remite al Ayuntamiento de Málaga sendos requerimientos de subsanación, tras haber detectado ciertas imprecisiones en el contenido mínimo exigido en el artículo 39.1 j) de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, referente al análisis de la incidencia del instrumento de ordenación en el cambio climático. El Ayuntamiento de Málaga dio respuesta a dichos requerimientos mediante el correspondiente aporte documental ante esta Delegación Territorial los días 29 de junio y 20 de octubre de 2022.

El 25 de noviembre de 2022 se emite, por la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en Málaga, resolución mediante la que se acuerda la admisión a trámite de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica formulada por el Ayuntamiento de Málaga, a tramitarse mediante el procedimiento simplificado, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 40.3.a) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

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

Organismo consultado	Fecha de la respuesta
Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de las Aguas	04/05/2022
Departamento de Calidad del Aire	23/02/2022
Departamento de Residuos y Calidad del Suelo	24/01/2023
Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental. Unidad de Carreteras en Málaga	--

De los informes recibidos se adjunta copia en el Anexo II del presente Informe Ambiental Estratégico.

3.- CONSIDERACIONES SOBRE LA ACTUACIÓN Y LA DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL.

En el anexo I del presente informe ambiental estratégico se hace un resumen del contenido del documento urbanístico y del documento ambiental estratégico presentados.

En los apartados referidos a medidas de prevención, corrección ambiental, así como al seguimiento y vigilancia ambiental del plan, se incorporarán las que se establecen en el siguiente apartado del presente Informe Ambiental Estratégico, "4. Valoración Ambiental del Plan".

4.- VALORACIÓN AMBIENTAL DEL PLAN PROPUESTO.

4.1.- Consideraciones en materia de contaminación atmosférica, acústica y lumínica.

Con fecha 23 de febrero de 2022, se emite informe por parte del Departamento de Calidad del Aire de



esta Delegación Territorial sobre los aspectos de su competencia, donde determina que una vez analizada la documentación aportada no se considera necesario hacer ningún pronunciamiento ni requerir documento complementario alguno en materia de contaminación atmosférica, acústica y lumínica.

4.2.- Consideraciones en materia de aguas y dominio público hidráulico.

Con fecha 4 de mayo de 2022, se emite informe por parte del Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de las Aguas de esta Delegación Territorial sobre los aspectos de su competencia.

A continuación se resumen las principales determinaciones de dicho informe, debiéndose atender a su contenido completo, el cual se adjunta como parte del Anexo II del presente informe ambiental estratégico:

Dominio Público Hidráulico y sus zonas de protección adyacentes.

Masas de aguas superficiales: El Río Guadalhorce es la masa de agua superficial mas cercana al sector objeto de estudio. No obstante se encuentra fuera de la zona de servidumbre y fuera de la zona de policía. Sin embargo se ve afectado por episodios de inundabilidad.

Masas de aguas subterráneas:

Se observa afección a una masa de agua subterránea reconocida en el Plan Hidrológico de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas primer ciclo (2009-2015) actualmente en vigor, la denominada Bajo Guadalhorce con el Código número ES060MSBT060.037, encontrándose con un Estado Global en “Mal estado”. De cara a minimizar el impacto que genera el sellado del suelo sobre la recarga de las masas de aguas subterráneas existentes en el término municipal sería oportuno que el Plan introdujera normas para los proyectos de urbanización, los proyectos de obra de urbanización de espacios libres públicos y los proyectos de edificación, de tal manera que estos incluyan en el tratamiento de espacios libres de parcela la utilización de superficies permeables, minimizándose la cuantía de pavimentación u ocupación impermeable a aquellas superficies en las que sea estrictamente necesario. Esta medida sería de aplicación en todos los espacios libres.

Igualmente, con objeto de favorecer la infiltración y evitar en lo posible la compactación del suelo sería oportuno que para las zonas ajardinadas se favoreciera la permeabilidad mediante la utilización de acolchados u otras tecnologías con el mismo fin. Sin perjuicio de estas previsiones generales, el Plan podría establecer los siguientes mínimos orientativos para los elementos siguientes:

- a) En las aceras de ancho superior a 1,5 m: 20 % como mínimo de superficie permeable.
- b) Para bulevares y medianas: 50 % como mínimo de superficie permeable.
- c) Para las plazas y zonas verdes urbanas: 35 % como mínimo de superficie permeable.

Prevención de riesgos por avenidas e inundaciones.

La parcela se encuentra fuera de la zona inundable del periodo de retorno de 10 años, pero se encuentra dentro de la zona de flujo preferente y de los periodos de retorno de 100 y 500 años.

Se establece en el Documento Ambiental Estratégico en el Anexo III medidas frente a la inundabilidad que presenta el sector. Esto deberá ser objeto de estudio en el trámite correspondiente en el que se autorice o no por la Administración Hidráulica, en cualquier caso se indica que:



FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	16/03/2023	PÁGINA 4/16
VERIFICACIÓN	Pk2jmWB8TMFDTFUYYV756WB62AT344Q	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Las medidas correctoras propuestas así como el nuevo desarrollo urbanístico que se derive dentro del ámbito del Sector deberán reunir los siguientes requisitos según lo establecido en los artículos 9 ter, y 14 bis. 2, 3 y 4 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico:

a) No representen un aumento de la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas, al haberse diseñado teniendo en cuenta el riesgo al que están sometidos.

b) Que no se incremente de manera significativa la inundabilidad del entorno inmediato ni aguas abajo, ni se condicionen las posibles actuaciones de defensa contra inundaciones de la zona urbana. Se considera que se produce un incremento significativo de la inundabilidad cuando a partir de la información obtenida de los estudios hidrológicos e hidráulicos, que en caso necesario sean requeridos para su autorización y que definan la situación antes de la actuación prevista y después de la misma, no se deduzca un aumento de la zona inundable en terrenos altamente vulnerables.

c) Las edificaciones se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente y los nuevos usos habitacionales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de periodo de retorno, y que se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada y que además dispongan de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá asegurar su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

d) Toda nueva construcción como ya existente en la zona de flujo preferente (ZFP) y/o en zona inundable (ZI), las administraciones competentes fomentarán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil y la normativa de las comunidades autónomas. Asimismo **el promotor deberá suscribir una declaración responsable**, presentada ante la Administración hidráulica competente e integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización, **en la que el promotor exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados**, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. **Dicha declaración será independiente de cualquier autorización o acto de intervención administrativa previa que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones públicas.** En particular, estas actuaciones deberán contar con carácter previo a su realización, según proceda, con la autorización en la zona de policía en los términos previstos en el artículo 78 del RDPH o con el informe de la Administración hidráulica de conformidad con el artículo 25.4 del TRLA (en tal caso, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto).

La declaración responsable deberá presentarse ante la Administración hidráulica con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad en los casos en que no haya estado incluida en un expediente de autorización.

e) Con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona inundable.

Además, todas las medidas deberán ser comunicados al organismo competente en materia de aguas, para que



FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	16/03/2023	PÁGINA 5/16
VERIFICACIÓN	Pk2jmWB8TMFDTFUYYV756WB62AT344Q	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y lo dispuesto en el artículo 9, 9 bis, 9 ter, 9 quáter, 14 y 14 bis del RDPH, para así obtener el informe al Instrumento de Planeamiento o autorización preceptiva en materia de Aguas previa a la ejecución de las mismas.

Disponibilidad de recursos hídricos. Abastecimiento.

Los instrumentos de desarrollo (planes parciales, planes especiales, estudios de detalle, etc.) que provengan de planeamientos generales ya informados por la Administración Hidráulica Andaluza y con informe favorable de disponibilidad de recursos hídricos estarán exentos de presentar la información en materia de disponibilidad. En caso contrario, deberán presentar la siguiente información:

- Consumo anual de agua bruta previsto para atender el nuevo crecimiento, expresado en m³/año.
- Demanda comprometida en otros instrumentos de planeamiento aprobados y pendientes de desarrollo, en m³/año.
- Distribución temporal de los consumos previstos a lo largo del horizonte del Plan.
- Origen de los recursos hídricos que atenderán las futuras demandas, acreditando la titularidad de los mismos, y su situación administrativa concesional.

En su caso, se estará a lo que determine la oficina de planificación hidrológica, para el supuesto concreto.

Resulta de aplicación el artículo 13.1 a) y b) de la Ley 9/2010 de Aguas para Andalucía, establece que: “Corresponde a los municipios en materia de aguas la ordenación y la prestación de los siguientes servicios, en el ciclo integral del agua de uso urbano:

a) El abastecimiento de agua en alta o aducción, que incluye la captación y alumbramiento de los recursos hídricos y su gestión, incluida la generación de los recursos no convencionales, el tratamiento de potabilización, el transporte por arterias principales y el almacenamiento en depósitos de cabecera de los núcleos de población.

b) El abastecimiento de agua en baja, que incluye su distribución, el almacenamiento intermedio y el suministro o reparto de agua potable hasta las acometidas particulares o instalaciones propias para el consumo por parte de los usuarios.”

Asimismo, el artículo 52 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, establece que: “El Derecho al uso privativo, sea o no consuntivo, del dominio público hidráulico se adquiere por disposición legal o por concesión administrativa.”

En cuanto a la utilización de aguas regeneradas y/o sobre aprovechamiento de las aguas pluviales para la utilización en el riego de zonas verdes, deberá contar con la oportuna autorización o concesión administrativa.

Infraestructuras del ciclo integral del agua. Saneamiento y depuración.

Es competencia del municipio, el tratamiento de las aguas residuales urbanas, el artículo 13.1 de la Ley 9/2010 de Aguas para Andalucía, establece que: “Corresponde a los municipios en materia de aguas la ordenación y la prestación de los siguientes servicios, en el ciclo integral del agua de uso urbano:

c) *El saneamiento o recogida de las aguas residuales urbanas y pluviales de los núcleos de población a través de las redes de alcantarillado municipales hasta el punto de intercepción con los colectores generales o hasta el punto de recogida para su tratamiento.*



FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	16/03/2023	PÁGINA 6/16
VERIFICACIÓN	Pk2jmWB8TMFDTFUyV756WB62AT344Q	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Junta de Andalucía

d) *La depuración de las aguas residuales urbanas, que comprende la intercepción y el transporte de las mismas mediante los colectores generales, su tratamiento hasta el vertido del efluente a las masas de aguas continentales o marítimas.*

f) *El control y seguimiento de vertidos a la red de saneamiento municipal, así como el establecimiento de medidas o programas de reducción de la presencia de sustancias peligrosas en dicha red.”*

En materia de Saneamiento y depuración, es de aplicación el artículo 25.2 c) de la Ley de Bases de Régimen Local.

Tanto el abastecimiento a población como la capacidad de depuración con la que debe contar el municipio deberá tener en cuenta el número de habitantes para lo cual se tendrá en cuenta los datos oficiales del Instituto de Estadística de Andalucía.

Debe tenerse en cuenta que los vertidos de aguas pluviales no requieren de autorización de vertidos, tal y como dispone el artículo 2 del Decreto 109/2015, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Vertidos al Dominio Público Hidráulico y al Dominio Público Marítimo-Terrestre de Andalucía, mientras que los vertidos de aguas residuales, que no vayan a la red municipal si la requieren.

De cualquier forma si los vertidos se realizan a la red de saneamiento municipal, deberán cumplir las normas establecidas en las Ordenanzas Municipales en materia de vertido, en cuanto a límites de emisión y parámetros, dependiendo de la naturaleza del vertido que se vaya a realizar.

Queda prohibido, con carácter general, el vertido directo o indirecto de aguas residuales urbanas u otros productos sin depurar a cauce público.

El preceptivo informe en materia de aguas que se redacte en base a la Instrucción de 20 de febrero de 2012 de la anterior Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico sobre la elaboración de informes en materia de aguas a los planes con incidencia territorial, a los planeamientos urbanísticos y a los actos y ordenanzas de las entidades locales (modificación n.º:1 y 2 de la misma), al Documento en trámite, analizará y concluirá sobre el ajuste a las determinaciones y requerimientos exigibles en relación a los siguientes apartados:

- Dominio público hidráulico y sus zonas de protección.
- Prevención de riesgos por avenidas e inundaciones.
- Disponibilidad de recursos hídricos. - Infraestructuras del ciclo integral del agua.
- Financiación de estudios e infraestructuras.

Los usos en zona inundable deberán ser los regulados por el artículo 9 y siguientes del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

La ordenación pormenorizada deberá resultar compatible con la regulación de usos que recoge en su art. 9 y siguientes el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

Si resultase necesario aportar Estudio Hidrológico Hidráulico al organismo competente en materia de aguas para el preceptivo Informe en materia de Aguas, deberá incorporar plano de láminas de inundación resultado de las medidas de defensa propuestas, periodo de retorno de 10, 100 y 500 años (T-10 T-100 y T-500), grafiando zona de flujo preferente VID Vía Intenso Desagüe y para graves daños según el artículo 9.2 RDPH.

Se deberá incorporar Estudio de Medidas de Defensa frente a avenidas e instalaciones sin afección de terceros,



FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	16/03/2023	PÁGINA 7/16
VERIFICACIÓN	Pk2jmWB8TMFDTFUYYV756WB62AT344Q	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

presupuesto de los mismos y compromiso de financiación de las mismas por parte del promotor.

4.3. Consideraciones en materia de Residuos y Calidad del Suelo.

Con fecha 24 de enero de 2023 se emite informe por parte del Departamento de Residuos y Calidad del Suelo de esta Delegación Territorial sobre los aspectos de su competencia.

A continuación se resumen las determinaciones de dicho informe, debiéndose atender a su contenido completo, el cual se adjunta como parte del Anexo II del presente informe ambiental estratégico:

Producción de residuos peligrosos

Tal como establece el artículo 11 del Reglamento de Residuos de Andalucía, las personas o entidades titulares de industrias o actividades productoras de residuos peligrosos deberán comunicar, su instalación, ampliación, modificación sustancial o traslado a la Delegación Territorial de la Consejería competente en medio ambiente antes del comienzo de su actividad, de conformidad con el artículo 35 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular. La comunicación conllevará la inscripción de oficio en el registro de autorizaciones de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental, de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y de las actividades que usan disolventes orgánicos previsto en el artículo 45 del Decreto 356/2010, de 3 de agosto .

Por tanto, en caso, de que en el ámbito de las obras realizadas derivadas del presente Mod. PGOU en el sector ED-G.14 (C/ Pepita Barrientos), se produzcan residuos peligrosos, la empresa encargada de la ejecución de las obras deberá encontrarse inscrita en el Registro de Productores de Residuos Peligrosos, conforme a lo establecido en el Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía, debiendo cumplir las obligaciones establecidas en el artículo 13 del citado Decreto.

Residuos no peligrosos

En caso de que durante la ejecución de las obras se generen residuos no peligrosos de competencia municipal, éstos serán puestos a disposición de la Entidad Local, en los términos que establezcan las ordenanzas municipales. En todo caso, sin perjuicio de las obligaciones impuestas en las respectivas ordenanzas, se deberá actuar de acuerdo con lo indicado en el artículo 25 del Reglamento de Residuos de Andalucía: separar las fracciones de residuos en origen, utilizar correctamente los contenedores de residuos domésticos, evitando la mezcla de diferentes tipos de residuos, no depositando los residuos en lugares distintos a los fijados e informar a la Entidad local sobre el origen, cantidad y características de aquellos residuos municipales que, por sus particularidades, pueden producir trastornos en el transporte y recogida, debiendo adecuarlos para su entrega, en los términos establecidos por la administración local. En caso de que se produzcan residuos no peligrosos en cantidad superior a 1.000 toneladas/año, la actividad será objeto de comunicación previa al inicio de la misma, por parte de la empresa que ejecute las obras, y de inscripción en el registro, conforme a lo dispuesto en el artículo 17 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo. Respecto a los residuos vegetales, según la Ley 7/2022, de 8 de abril, deberán ser entregados a gestor autorizado.

Residuos de construcción y demolición

Conforme a lo previsto en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la Producción y Gestión de los Residuos de Construcción y Demolición, y el Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía, el proyecto de ejecución de las obras de urbanización que se deriven del presente instrumento de planeamiento incluirá un ESTUDIO DE GESTIÓN DE RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN, con el contenido previsto en el artículo 4 de dicho Real Decreto.



FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	16/03/2023	PÁGINA 8/16
VERIFICACIÓN	Pk2jmWB8TMFDTFUYYV756WB62AT344Q	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 5 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, la empresa constructora que ejecute la obra está obligada a presentar al titular un plan que refleje cómo llevará a cabo las obligaciones que le incumban en relación con los residuos de construcción y demolición que se vayan a producir en la obra. Este plan formará parte de los documentos contractuales de la obra. Conforme a lo establecido en el artículo 30 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, los residuos de construcción y demolición no peligrosos generados en las obras derivadas del presente instrumento de planeamiento deben ser clasificados, al menos, en las siguientes fracciones: madera, fracciones de minerales (hormigón, ladrillos, azulejos, cerámica y piedra), metales, vidrio, plástico y yeso. Así mismo, se clasificarán aquellos elementos susceptibles de ser reutilizados tales como tejas, sanitarios o elementos estructurales. Esta clasificación se realizará de forma preferente en el lugar de generación de los residuos y sin perjuicio del resto de residuos que ya tienen establecida una recogida separada obligatoria.

Las demoliciones que, en su caso, fueran pertinentes se llevarán a cabo preferiblemente de forma selectiva y, con carácter obligatorio a partir del 1 de enero de 2024. Según lo establecido en el artículo 80 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo, para el otorgamiento de la licencia municipal de obras, las personas o entidades productoras tendrán que constituir a favor del Ayuntamiento una fianza o garantía financiera equivalente, a fin de asegurar la correcta gestión de los residuos generados. El importe de la garantía a depositar se calculará de acuerdo a lo establecido en el artículo 81 del citado Decreto 73/2012, de 20 de marzo. Los residuos de construcción y demolición originados en la obra se destinarán, preferentemente, a operaciones de reutilización, reciclado u otras formas de valorización. **NO PODRÁN DEPOSITARSE EN VERTEDERO LOS RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN GENERADOS EN LA OBRA QUE NO HAYAN SIDO SOMETIDOS A ALGUNA OPERACIÓN DE TRATAMIENTO PREVIO.** Esto no será aplicable a los residuos inertes cuyo tratamiento sea técnicamente inviable. Deberá tenerse constancia documental de la entrega de los residuos de construcción y demolición a un gestor, en el que figure la identificación del poseedor y del productor de los mismos, la obra de procedencia, el número de licencia de la obra, la cantidad en toneladas o metros cúbicos y el tipo de residuos entregados, según el código de la Lista Europea de Residuos.

Si se pretendiera, o llegara el caso, que la valorización de los suelos no contaminados excavados, y otros materiales excavados excedentes procedentes de la obra (LER 17 05 04), se llevara a efecto en operaciones de relleno u otras obras fuera del ámbito de las obras de urbanización derivadas del presente instrumento de planeamiento, se estará a lo dispuesto en la Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre, debiendo tener en cuenta que los materiales naturales excavados deberán cumplir las características establecidas en la citada Orden, en particular lo dispuesto en su artículo 3. Las personas físicas o jurídicas que lleven a cabo la valorización deberán presentar una comunicación previa al inicio de la actividad ante esta Delegación Territorial, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 5 de la mencionada Orden. Si, por el contrario, se pretendiera, en algún momento, valorizar en la obra residuos del citado código LER 17 05 04, procedentes de otros emplazamientos, del mismo modo, la persona física o jurídica que tenga la intención de llevar a cabo la valorización deberá presentar la mencionada comunicación previa, según lo preceptuado en el artículo 5 de la Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre. Los residuos se mantendrán en todo momento en condiciones de higiene y seguridad, evitando la mezcla de fracciones ya seleccionadas que impidan o dificulten su posterior valorización o eliminación.

Protección del suelo.

Como principio director de prevención y corrección de impactos ambientales deberá garantizarse la ocupación y afección mínima posible de terrenos en la zona de obras derivadas del presente instrumento de



FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	16/03/2023	PÁGINA 9/16
VERIFICACIÓN	Pk2jmWB8TMFDTFUYV756WB62AT344Q	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

planeamiento. Para ello será preceptiva, durante las obras, la señalización de las zonas de actuación y sus límites a fin de evitar daños innecesarios en los terrenos limítrofes. Se procederá a la delimitación de las zonas de ocupación temporal y permanente, de forma que el movimiento de maquinaria quede ceñido a la superficie señalizada.

Se prohíbe que en el ámbito del proyecto se realicen labores de abastecimiento o mantenimiento de maquinaria, salvo que justificadamente no puedan realizarse en centro autorizado y se disponga al efecto un área pavimentada para la realización de las mismas. Para garantizar la menor afección a la calidad de los suelos, cerca de los posibles puntos de derrame de sustancias peligrosas se dispondrá de medios técnicos y materiales (sacos de material absorbente, barreras de protección, etc.) que aseguren una rápida intervención sobre cualquier vertido accidental, actuando sobre el foco de vertido así como su propagación y posterior recogida y gestión.

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

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

En el caso que en el suelo, se prevea desarrollar una actividad potencialmente contaminante del suelo según las actividades definidas en el Anexo I, del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo, se deberá presentar un INFORME PRELIMINAR DE SITUACIÓN DEL SUELO, con el contenido previsto en el Anexo II. Conforme a lo dispuesto en el Artículo 55.1, del Decreto 18/2015, de 27 de Enero, referente a Planeamientos y Desarrollos Urbanísticos sometidos a procedimientos de Evaluación Ambiental, en el caso de que se contemplen cambios de usos en terrenos en los que se desarrollen o hayan desarrollado actividades potencialmente contaminantes del suelo, deberán aportar un INFORME HISTÓRICO DE SITUACIÓN.

4.4. Consideraciones en materia de Cambio Climático.

Tras requerimientos formulados al Ayuntamiento de Málaga en fechas 26 de enero de 2022 y 19 de septiembre de 2022, para que se subsanen diversos aspectos del análisis inicial que, en materia de cambio climático se realizaba, se presentó aporte documental que aborda los puntos de manera completa y concreta la incidencia que en dicha cuestión puedan entrañar las actuaciones a que habilite el Plan que se evalúa, en los términos exigidos en el artículo 19.2 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.



FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	16/03/2023	PÁGINA 10/16
VERIFICACIÓN	Pk2jmWB8TMFDTFUYYV756WB62AT344Q	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

De conformidad con el artículo 40.6 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*, esta Delegación Territorial de Desarrollo Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en Málaga, en el ámbito de sus competencias y a los solos efectos ambientales formula el siguiente:

INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Se considera que la modificación del PGOU de Málaga en el sector ED-G.14, en C/ Pepita Barrientos, del T.M. de Málaga, no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre que se dé cumplimiento al siguiente condicionado y a las medidas preventivas y correctoras propuestas en el Documento Ambiental Estratégico.

- a) Para evitar afecciones al Dominio Público Hidráulico y para garantizar que se empleen de manera sostenible los recursos hídricos, se atenderá a lo indicado en el apartado 4.2 “Consideraciones en materia de aguas y dominio público hidráulico” del presente Informe Ambiental Estratégico.

El Ayuntamiento de Málaga deberá recabar de la administración hidráulica autonómica, tras la aprobación inicial del instrumento de planeamiento, informe en materia de aguas en virtud de lo dispuesto en el artículo 41.2 de la Ley 8/2010, de 20 de julio, de aguas de Andalucía, y en el artículo 32.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de ordenación urbanística de Andalucía respecto a las condiciones iniciales o de la normativa vigente.

- b) En materia de residuos y protección del suelo se dará cumplimiento a lo expuesto en el apartado 4.3 “Consideraciones en materia de Residuos y Calidad del Suelo” del presente Informe Ambiental Estratégico.
- c) Se atenderá al condicionado propuesto por el Ayuntamiento de Málaga en la adenda sobre de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía.

Esta Delegación Territorial remitirá el presente Informe Ambiental Estratégico al Boletín Oficial de la Junta de Andalucía para su publicación en el plazo de 15 días, conforme al artículo 39.3 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*, sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul.

De acuerdo con lo dispuesto en el Art. 39.3 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*, el presente Informe Ambiental Estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, no se hubiera procedido a la aprobación del instrumento de planeamiento en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tal caso, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.

Contra el Informe Ambiental Estratégico no procederá recurso administrativo alguno, sin perjuicio de los que procedan, en su caso, contra la resolución que apruebe el instrumento de planeamiento sometido al mismo.

EL DELEGADO TERRITORIAL



FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	16/03/2023	PÁGINA 11/16
VERIFICACIÓN	Pk2jmWB8TMFDTFUYYV756WB62AT344Q	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

ANEXO I: RESUMEN DE LAS DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU DE MÁLAGA EN EL SECTOR ED-G 14, EN CALLE PEPITA BARRIENTOS, (EA/MA/60/21). FORMULADA POR EL AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA Y DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

1. Contenido del Documento Ambiental Estratégico.

El Documento Ambiental Estratégico presentado reúne los contenidos mínimos establecidos en el artículo 39.1 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. Los apartados en que se ha estructurado son los siguientes:

- ANTECEDENTES
- CONTENIDO DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
- OBJETIVOS Y JUSTIFICACIÓN DE LA PLANIFICACIÓN
- ALCANCE Y CONTENIDOS DEL PLAN PROPUESTO Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES
- DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN
- CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO
- EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES Y SU CUANTIFICACIÓN
- EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES
- RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE ALTERNATIVAS
- MEDIDAS PARA PREVENIR, REDUCIR O CORREGIR LOS EFECTOS NEGATIVOS RELEVANTES EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN
- INCIDENCIA EN MATERIA DE CAMBIO CLIMÁTICO
- MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN
- ANEXOS: PLANOS, ESTUDIO ACÚSTICO Y ESTUDIO HIDROLÓGICO E HIDRAÚLICO

2. Objetivos de la planificación.

Siendo el interés de la propiedad proceder a la transformación de las actuales instalaciones, se pretende redelimitar el ámbito el ámbito y dividirlo en dos unidades de ejecución sin que ello afecte al uso global de la zona de suelo urbano ni a los usos pormenorizados del ámbito ni a su edificabilidad total la cual no se aumenta. En concreto los cambios serán los siguientes:

- Ampliar el ámbito de la ED.G-14 “Pepita Barrientos” incluyendo una finca más y dividiéndola en dos: la UE.14-1 “Aceites El Niño” y la UE.14-2 “Pepita Barrientos”. La primera de ellas incluye la finca con fachada a la C/ Casares nº 15 y la segunda las dos fincas con fachadas a la C/ Pepita Barrientos nº 10, del suelo urbano, que se une a la nº 12 ya incluida; ambas propiedad de la empresa Grúas Raimundo S.L.
- Mantener la calificación actual de uso PRODUCTIVO, modificando su tipo de 4, actual a 5, propuesto, con el fin de usar la ordenanza edificatoria OA, de Ordenación Abierta, en el ámbito ED.G-14.2 “Pepita Barrientos”.
- En aplicación del artículo 12.11.3 del PGOU, que desarrolla el régimen de la zona de uso PRODUCTIVO, en su excepción permitida por el apartado 11, incluir entre los usos permitidos en el ámbito ED.G-14.2 “Pepita

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	16/03/2023	PÁGINA 12/16
VERIFICACIÓN	Pk2jmWB8TMFDTFUYYV756WB62AT344Q	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Barrientos”, como uso ALTERNATIVO el uso HOTELERO.

En el PGOU actual se delimita la denominada ED.G-14 “C/ Pepita Barrientos”, siendo su ficha de planeamiento:



Superficie de suelo (m2s)	3.406,00	Ordenanza referencia	PROD-4.B
Techo máximo (m2t)	4.064,00		
Índice edificabilidad (m2t/m2s)	1,19		

CONDICIONES DE ORDENACIÓN
OBJETIVOS Y CRITERIOS.

En el momento de renovación de las instalaciones existentes, realizar la ordenación de los volúmenes resultantes de la edificabilidad asignada, a partir de las indicaciones especificadas en los planos, al objeto de mejorar la permeabilidad viaria del polígono, y con destino preferente a acoger usos empresariales incentivados por la proximidad a los ejes viarios principales, sin evitar usos productivos tradicionales.

La ordenanza actual mientras se mantengan las instalaciones será PROD-4.B. Para las transformaciones se adoptará la ordenanza PROD-5 con la tipología OA, o PROD-3.B.

Antes del otorgamiento de la licencia de obras se habrán cumplido las obligaciones asumidas por la propiedad en el convenio urbanístico suscrito el día 25 de marzo de 2011.

El ámbito de la modificación que se propone se amplía en la inclusión en la misma de la parcela denominada F, calificada de Productivo 4 (IND-3) y G, de viario de uso público no ejecutado, y la exclusión de las parcelas E y F, de viario público ejecutado. En resumen:

	ACTUAL		MODIFICADO	
Ámbito de actuación	4.611,22	m ²	4.611,22	m ²
Suelo Urbano	1.205,22	m ²	651,16	m ²
ED.G-14	3.406,00	m ²		
ED.G-14.1 + ED.G-14.2			3.960,06	m ²

JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROYECTADA.

El desarrollo urbanístico de parte del Polígono Industrial Azucarera es del interés público, pues así se contempla en el propio PGOU de Málaga. En la presente modificación se mantienen la actual edificabilidad y en cuanto a la consideración en la misma del uso hotelero como uso alternativo por su interés se justifica por:

- La existencia de otros hoteles existentes y cercanos que se aprovechan de la accesibilidad y visibilidad que le aporta su emplazamiento junto a la MA-20 (Hotel Ibis, Budget Málaga Aeropuerto o Hilton Garden Inn Málaga).
- Debido a la existencia dentro del mismo polígono industrial de usos residenciales y de oficinas, la implantación del uso hotelero resultaría conveniente en aras de una positiva diversificación de usos en el mismo.
- Por considerarse una ubicación próxima a grandes equipamiento culturales, deportivos y sanitarios del litoral Oeste de Málaga (Martín Carpena, Estadio Ciudad de Málaga, Inacua, Hospital Quirón, etc.) cuyo acceso y conexión se garantiza mediante la pasarela peatonal que existe en una de las parcelas que se integran en el ámbito de la presente modificación. Razones que avalan y justifican el interés público de la propuesta.

3. Análisis de Alternativas.

Las posibles alternativas de ordenación están muy condicionadas por el hecho de tratarse de un ámbito ya urbanizado y construido, así como por el objetivo de la Modificación del PGOU que trata de flexibilizar la compatibilidad de usos en dicho ámbito, añadiendo el uso hotelero como otro uso alternativo, además de los ya existentes, que contribuya a conseguir los objetivos del PGOU en esta zona industrial de ir introduciendo usos empresariales. De acuerdo con ello se han contemplado las siguientes alternativas de ordenación.

Tal y como establece el artículo 19 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, el Estudio Ambiental Estratégico deberá identificar, describir y evaluar detalladamente los posibles efectos significativos sobre el medio ambiente que puedan derivarse de la aplicación del plan o programa, así como unas alternativas razonables, técnicas y medioambientalmente viables, que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito territorial de la aplicación del citado plan o programa, con el fin de prevenir o minimizar los efectos adversos sobre el medio ambiente derivados de su aplicación. Por ello, se entiende que estas alternativas deben proponer un modelo de crecimiento lógico y sostenible.

El Documento Ambiental Estratégico considera 3 alternativas posibles:

- **Alternativa 0: No actuar.**

La Alternativa 0 consiste en no ejecutar la nueva ordenación urbanística prevista en el PGOU vigente y mantener el ámbito en su actual situación urbanística la cual se caracteriza por la presencia de un uso industrial que genera un importante impacto visual desde la carretera MA-20 y ofrece una imagen negativa como frente del polígono industrial hacia dicha carretera. Esta alternativa supondría entre otras dos condiciones derivadas:

1º que el suelo siguiera tal cual, en una situación que con escasa productividad y rentabilidad derivará en un proceso de abandono paulatino. Se trataría de un desaprovechamiento de recursos de suelo disponible y urbano, con todas las instalaciones auxiliares creadas y comunicaciones tanto con la carretera nacional como con la A-7, que suponen una gran ventaja logística y de comunicación general, que por los usos actuales del ámbito se encuentran desaprovechadas ante la escasa actividad real.

2º supone que, ante la actualización de los suelos y promociones propuestas en los objetivos de la planificación, no se pueda dan en estos suelos frente a la oportunidad ahora existente, ello conlleva, a que dicha situación

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	16/03/2023	PÁGINA 14/16
VERIFICACIÓN	Pk2jmWB8TMFDTFUYV756WB62AT344Q	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

frente a una demanda provoque el desarrollo de otros suelos más desfavorables para esta oportunidad producida por una demanda dada y que se ha de satisfacer.

No se considera adecuada esta alternativa por el impacto visual negativo que producen las actuales instalaciones industriales hacia los numerosos usuarios que diariamente utilizan la MA-20 así como hacia los usuarios de la pasarela peatonal que, desde este lado de la carretera MA-20, permite el acceso al Palacio de Deportes Martín Carpena. Asimismo, supone un obstáculo para el acceso a dicha pasarela.

- **Alternativa 1: Ejecutar la ordenación prevista actualmente en el PGOU vigente**

Esta alternativa consiste en ejecutar la ordenación prevista actualmente en el PGOU vigente. Aunque, según esta propuesta, se permiten los usos empresariales de forma alternativa a los actuales usos industriales, como los de oficinas, restauración, etc., ello no resulta suficientemente flexible para incentivar y posibilitar otros usos, como el hotelero, que se están demandando en la zona y que contribuirían a mejorar la actual imagen urbana, obsoleta y deteriorada, que se observa desde la carretera MA-20.

Si bien esta alternativa es viable, no obstante, se considera que no es lo suficientemente flexible para incentivar la implantación de los usos empresariales que propone el PGOU y que contribuirán a eliminar el impacto visual negativo que producen las actuales instalaciones industriales. Asimismo, tampoco prevé ninguna zona verde que contribuya a mejorar la calidad y la imagen urbana del ámbito.

- **Alternativa 2. Objetivos definidos en la modificación de elementos**

La Alternativa 2 consiste en ampliar el actual ámbito de ordenación, manteniendo su edificabilidad, y dividirlo a su vez en otros dos, así como introducir el uso hotelero como otro uso más alternativo a los que ya propone el PGOU vigente de carácter empresarial. Asimismo, contempla la creación de una pequeña zona verde pública y una amplia acera junto al acceso de la pasarela peatonal que, desde este lado de la carretera MA-20, permite el acceso al Palacio de Deportes Martín Carpena. En concreto los cambios serían los siguientes:

- Ampliar el ámbito de la ED.G-14 “Pepita Barrientos” incluyendo una finca más y dividiéndola en dos: la UE.14-1 “Aceites El Niño” y la UE.14-2 “Pepita Barrientos”. La primera de ellas incluye la finca con fachada a Calle Casares n.º 15 y la segunda las dos fincas con fachadas a la Calle Pepita Barrientos n.º 10, del suelo urbano, que se une a la n.º 12 ya incluida; ambas propiedades de la empresa Grúas Raimundo SL.

- Mantener la calificación actual de uso Productivo, modificando su tipo de 4, actual a 5, propuesta con el fin de usar la ordenanza edificatoria OA, de Ordenación Abierta, en el ámbito ED.G-14.2 “Pepita Barrientos”.

- En aplicación del artículo 12.11.3 del PGOU, que desarrolla el régimen de la zona de uso Productivo, en su excepción permitida por el apartado 11, incluir entre los usos permitidos en el ámbito ED.G-14.2 “Pepita Barrientos”, como uso Alternativo el uso Hotelero.

- Creación de una pequeña zona verde pública junto al acceso de la pasarela peatonal que permite el acceso al Palacio de Deportes Martín Carpena.

Esta es la alternativa elegida debido a que flexibiliza la implantación de usos alternativos a los actuales usos industriales lo que contribuirá a la implantación de usos empresariales tanto en el propio ámbito como en el entorno, que es el objetivo del PGOU en esta zona industrial. Además, permitirá la obtención y ejecución de una amplia acera y de una pequeña zona verde pública junto a la pasarela peatonal, mejorando su acceso, así como la calidad y la imagen urbana del ámbito .

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	16/03/2023	PÁGINA 15/16
VERIFICACIÓN	Pk2jmWB8TMFDTFUYV756WB62AT344Q	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

ANEXO II: CONTESTACIONES RECIBIDAS A LAS CONSULTAS FORMULADAS

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	16/03/2023	PÁGINA 16/16
VERIFICACIÓN	Pk2jmWB8TMFDTFUYV756WB62AT344Q	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	