

**INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE LA MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS ESTRUCTURAL Nº 15 DEL PGOU DE MÁLAGA PARA LA DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SUNC.BM-4 “AMPLIACIÓN DEL PARQUE COMERCIAL Y DE OCIO PLAZA MAYOR” (EA/MA/36/15)**

**1. OBJETO.**

El presente informe se elabora en base a la vigente redacción del artículo 40 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*, modificada por la *Ley 3/2015, de 29 de diciembre*, adecuando la Evaluación Ambiental del planeamiento urbanístico a las determinaciones de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*.

En aplicación del artículo 36 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio*, la Modificación de Elementos Estructural nº 15 del PGOU de Málaga para la delimitación del ámbito de Suelo Urbano No Consolidado SUNC.BM-4 “Ampliación del Parque Comercial y de Ocio Plaza Mayor” se encuentra sometida a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada por encontrarse entre los supuestos del artículo 40.3 a): “Las modificaciones que afecten a la ordenación estructural de los instrumentos de planeamiento general que no se encuentren entre los supuestos recogidos en el apartado 2. b) anterior”, de la citada Ley 7/2007.

El Decreto de la Presidenta 12/2015, de 17 de junio, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías y el Decreto 216/2015, de 14 de julio, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, determinan que corresponde a esa Consejería el ejercicio de las competencias de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de medio ambiente. De conformidad con lo previsto en el artículo 2.4 del Decreto 216/2015, de 14 de julio, y en Disposición Adicional Undécima del Decreto 342/2012, de 31 de julio, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, modificado por Decreto 304/2015, de 28 de julio, corresponde a esta Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio el ejercicio en la provincia de Málaga de las competencias en materia de medio ambiente.

**2. TRAMITACIÓN.**

La Modificación de Elementos Estructural nº 15 del PGOU de Málaga para la delimitación del ámbito de Suelo Urbano No Consolidado SUNC.BM-4 “Ampliación del Parque Comercial y de Ocio Plaza Mayor” obtuvo Aprobación Inicial por el Pleno del Ayuntamiento de Málaga con fecha 26.02.2015.

Con fecha 09.07.2015 la Secretaría de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística consultó al Servicio de Protección Ambiental de esta Delegación Territorial sobre el procedencia o no de someter a evaluación ambiental estratégica este instrumento de planeamiento. Con fecha 13.07.2015 el Servicio de Protección Ambiental informó de que se encontraba sometido a tramitación de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, al encontrarse entre los supuestos del artículo 3.a) de la Ley 7/2007, modificada por el Decreto Ley 3/2015, de 11 de Marzo.



Avda. Aurora, 47, Edificio Servicios Múltiples, planta 14, 29071 Málaga  
Tlf. 951040058 Fax 951040108

Código:640xu921ZKJ6TW/QKGsjSnDDMrSvyy.  
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	ADOLFO MORENO CARRERA	FECHA	12/07/2016
ID. FIRMA	640xu921ZKJ6TW/QKGsjSnDDMrSvyy	PÁGINA	1/6

Con fecha 15.10.2015 tuvo entrada, en la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, solicitud de inicio de evaluación ambiental estratégica de la Modificación de Elementos Estructural nº 15 del PGOU de Málaga para la delimitación del ámbito de Suelo Urbano No Consolidado SUNC.BM-4 “Ampliación del Parque Comercial y de Ocio Plaza Mayor” i, formulada por el Excmo. Ayuntamiento de Málaga, conforme a lo establecido en la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*.

En fecha 28.10.2015, esta Delegación Territorial emitió resolución de admisión a trámite de evaluación ambiental estratégica simplificada de la Modificación de Elementos Estructural nº 15 del PGOU de Málaga para la delimitación del ámbito de Suelo Urbano No Consolidado SUNC.BM-4 “Ampliación del Parque Comercial y de Ocio Plaza Mayor”, conforme a lo recogido en la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*.

Analizada la documentación se comprueba que se trata de una modificación estructural del PGOU que no se encuentra en ninguno de los supuestos recogidos en el apartado 2.b) del artículo 40 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio*, por lo que le es de aplicación el trámite de evaluación ambiental estratégica simplificada, conforme al artículo 40.3.a).

De acuerdo con el artículo 39.2 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio*, se han efectuado consultas a:

- La Vocalía de Recursos Hídricos de la Secretaría General de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio que ha emitido informe con fecha 24.06.2016, al que más adelante se hará referencia.
- El Departamento de Calidad del Aire, que considera suficiente la documentación presentada en materia de contaminación atmosférica, acústica y lumínica.

### **3. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.**

El objeto de la Modificación de Elementos Estructural nº 15 del PGOU de Málaga es remodelar el actual centro comercial y de ocio Plaza Mayor, aumentando en 12.725,55 m<sup>2</sup> la superficie edificable de uso comercial existente y cambiando de uso de ocio a comercial 10.000 m<sup>2</sup> de techo existentes de la actual edificación del parque de ocio, destinando a dicho uso comercial el terreno que actualmente ocupan las edificaciones y los aparcamientos localizados en la parte oriental del centro de ocio.

Dado el carácter de Suelo Urbano Consolidado de los suelos donde se plantea la actuación, la modificación de elementos consiste en la delimitación de un ámbito de Suelo Urbano No Consolidado, al que se denominará SUNC.BM-4 “Plaza Mayor”, sobre terrenos propiedad de las sociedades PLAZA MAYOR PARQUE DE OCIO S.A. y PLAZA MAYOR SHOPING S.A. con un aumento de edificabilidad sobre la superficie construida en el parque comercial de 12.725,55 m<sup>2</sup> de techo edificable de uso comercial de gran superficie minorista. Este suelo pasará a ser considerado Urbano No Consolidado, resultando un ámbito de 203.755 m<sup>2</sup> denominado SUNC.BM-4.

En todo caso los usos comerciales que se pretenden implantar ocuparán una superficie inferior las 3 ha y ya figuran como compatibles en la actual zona de ocio, según las ordenanzas aplicables al ámbito. Por tanto, con la modificación no se añaden nuevos usos ni se genera ninguna actuación banística fuera de la zona que ya está urbanizada, sino que sólo se establece el marco para



Código:64oxu921ZKJ6TW/QKGsjSnDDMrSvyx.

Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	ADOLFO MORENO CARRERA	FECHA	12/07/2016
ID. FIRMA	64oxu921ZKJ6TW/QKGsjSnDDMrSvyx	PÁGINA	2/6

posibilitar la ampliación del techo edificable permitido actualmente, utilizando para ello parte de las edificaciones existentes y dedicadas al ocio, que serán demolidas y reconstruidas, y parte del aparcamiento existente, que pasará a ser subterráneo.

Respecto al contenido del documento ambiental estratégico, señalar que no se han contemplado otras alternativas, ya que el parque comercial y de ocio está completamente desarrollado y consolidado y pretende aprovecharse, mediante su reconversión a usos comerciales, una zona edificada que está en desuso desde hace varios años, así como una parte del aparcamiento colindante, circunstancias que sólo concurren donde se propone la actuación.

La incidencia ambiental de la propuesta es mínima, ya que sólo afecta a una suelo que ya está transformado y urbanizado.

En la caracterización de la situación del medio ambiente en el ámbito afectado, destaca la incidencia acústica, ya que el centro comercial se ubica en la zona de servidumbre acústica del Aeropuerto de Málaga, así como, en una pequeña parte, de la Autovía del Mediterráneo (A-7). También concurren sobre los terrenos riesgos de inundación, para el periodo de retorno de 500 años, derivados del Río Guadalhorca, pero posiblemente también del canal de desagüe del Aeropuerto y del Arroyo El Cañuelo, como ha quedado recogido en el mapa de Riesgo de Inundación elaborado por la Consejería de Medio Ambiente y ordenación del territorio.

El documento ambiental estratégico propone además medidas de prevención, corrección y control de los efectos negativos sobre el medio ambiente de la aplicación de ella modificación, tomando en consideración el cambio climático. Se proponen medidas correctoras sobre ella contaminación acústica, contaminación lumínica, contaminación atmosférica, riesgos de inundación, movilidad urbana, accesibilidad, consumo energético, gestión de los residuos, gestión de las aguas residuales y pluviales.

Se propone también un programa de seguimiento y control del desarrollo de dichas medidas en fase de ejecución y en fase de funcionamiento.

#### **4. CONSIDERACIONES EN MATERIA DE AGUAS.**

Como ya se ha señalado a la hora de resumir el contenido del documento ambiental estratégico, una de las previsibles afecciones ambientales de la Modificación de Elementos es la que se produce por riesgos de avenidas e inundaciones. El informe emitido por la Administración Hidráulica engloba los siguientes apartados:

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



El pasado 23 de agosto de 2015 se emitió informe desfavorable en materia de Aguas al documento aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Málaga con fecha 26.02.2015.

Código:640xu921ZKJ6TW/QKGsjSnDDMrSvyx.  
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	ADOLFO MORENO CARRERA	FECHA	12/07/2016
ID. FIRMA	640xu921ZKJ6TW/QKGsjSnDDMrSvyx	PÁGINA	3/6

El 7 de junio de 2016 se recibe en la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio solicitud del Ayuntamiento de Málaga, de nuevo informe en materia de Aguas relacionado con un nuevo aporte de documentación convenientemente diligenciada, a la presente Innovación. Sobre dicha documentación, que también supone la incorporación de algunas modificaciones en la Modificación de Elementos, se redacta el nuevo informe en materia de Aguas, de fecha 24.06.2016. A continuación se reproducen las conclusiones del mismo:

“Se emite **informe favorable** a la documentación complementaria presentada el siete de junio de 2016 en la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio por el Ayuntamiento de Málaga, en relación al documento de Aprobación Inicial de la Innovación-Modificación de Elementos del PGOU para la delimitación del ámbito del Suelo Urbano No Consolidado SUNC.BM-4 “Ampliación de Plaza Mayor” en el Término Municipal de Málaga; al mismo tiempo se relaciona el siguiente **condicionado** para que se incorpore debidamente al documento de Aprobación Provisional de la presente Innovación y sea valorado en su momento por la Administración Hidráulica Andaluza:

- En relación al Dominio Público Hidráulico y sus Zonas de Protección:

En todo caso y como medida cautelar las obras de infraestructuras (accesos y conducciones) provenientes de la presente Innovación y que fueran a realizarse ex novo en el ámbito geográfico cercano a la presente Innovación y que pudieran afectar a cauce público y sus Zonas de Protección precisarán de la correspondiente autorización de este Organismo en el Proyecto de Obras y Urbanización y se diseñarán de forma que sean capaces de salvar en el cruzamiento un periodo de torno de 500 años, salvando los resguardos mínimos de seguridad.

- En relación a la Prevención de Riesgos de Avenidas e Inundaciones:

Se incluirá en la memoria de la aprobación provisional el **incremento de cota +6.90** que hace salvar de posible de riesgo de inundación.

- En relación a la Financiación de Estudios e Infraestructuras:

Para la fase de Aprobación Provisional se tiene que hacer una valoración estimativa del costo de las infraestructuras del ciclo integral del agua, diferenciando para el abastecimiento, saneamiento (residuales y pluviales) y ya en el proyecto de urbanización se ajustarán las cuantías.

Se estimará a precios de mercado lo que cuesta el elevar la cota (+6.90) de la nueva edificación de la ampliación del Plaza Mayor.

Con carácter informativo se comunica al Ayuntamiento de Málaga, que en la tramitación que pueda llevarse a cabo para desarrollar con ulterioridad ámbitos del Sector SUNP-BM.3, se precisará de supervisión de la Administración Hidráulica Andaluza en al menos en lo siguiente:

Respecto a la afección al SUNP-BM3

El estudio hidrológico e hidráulico presentado no se considera correcto ni suficiente para valorar dimensionar el canal de desagüe del aeropuerto.



Código:640xu921ZKJ6TW/QKGsjSnDDMrSvyx.

Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	ADOLFO MORENO CARRERA	FECHA	12/07/2016
ID. FIRMA	640xu921ZKJ6TW/QKGsjSnDDMrSvyx	PÁGINA	4/6

Se considera necesario hacer las siguientes apreciaciones de cara al planteamiento que se haga para estudiar la solución para el desagüe del aeropuerto de forma global y coordinada entre todos los entes intervinientes.

#### Respecto al estudio hidrológico

No se percibe ni aprecia una red de drenaje clara que conduzca los caudales generados por las cuencas 1,2, y 3 hacia el canal de desagüe del aeropuerto.

Esta consideración daría sentido y justificaría en parte los problemas de drenaje que se dan en la carretera N340 en las inmediaciones del centro comercial IKEA en episodios de fuertes aguaceros.

#### Respecto al estudio hidráulico

Una vez vistos y analizados las distintas hipótesis planteadas en el estudio, podemos plantear que:

- Las carencias principales que se detectan en el estudio presentado son:
  - Desconocemos el comportamiento actual de la avenida de 500 años de periodo de retorno en el tramo comprendido entre la N-340 y el embovedado, donde no hay un drenaje definido. Ya que dicho supuesto no ha sido estudiado.
  - El estudio no plantea alternativas para solucionar el problema existente de inundación que se da en los terrenos aledaños al canal de desagüe. La solución global al problema se pospone a un estudio de futuro.
  
- Se ha puesto de manifiesto en las distintas hipótesis de calculo planteadas tanto en el estudio, como por las comprobaciones realizadas por la supervisión, que la poca pendiente en el tramo estudiado hace que la capacidad del canal de desagüe del aeropuerto se vea mermada frente al diseño original, donde se ha predimensionado en base a una única sección mediante la fórmula de Manning.
  
- Si bien no se vería afectado la ampliación del Plaza Mayor por el canal de desagüe del aeropuerto, no se puede afirmar los mismo de los terrenos adyacentes al canal. Por lo que cualquier actuación en estos terrenos requerirían estudio de detalle y solucionar los problemas de drenaje del canal para la avenida de 500 años de periodo de retorno.”

\* \* \* \* \*

De conformidad con el artículo 40.6 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*, se formula el siguiente



Código:64oxu921ZKJ6TW/QKGsjSnDDMrSvyx.  
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	ADOLFO MORENO CARRERA	FECHA	12/07/2016
ID. FIRMA	64oxu921ZKJ6TW/QKGsjSnDDMrSvyx	PÁGINA	5/6

## INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Se considera que la **Modificación de Elementos Estructural nº 15 del PGOU de Málaga para la delimitación del ámbito de Suelo Urbano No Consolidado SUNC.BM-4 “Ampliación del Parque Comercial y de Ocio Plaza Mayor”** no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente ni suponen una alteración de parámetros que influyan en el cambio climático ni en la calidad ambiental ni en la calidad de vida o salud.

El alcance de las propuestas de la presente Modificación del PGOU de Málaga, que afectan a un suelo ya clasificado como Suelo Urbano Consolidado completamente desarrollado, junto con la aplicación de las medidas de prevención y corrección establecidas en el documento ambiental estratégico y en el programa de seguimiento y control que incorpora, y a cuyo cumplimiento queda condicionado el desarrollo urbanístico del ámbito SUNC.BM-4, hace que no se produzcan impactos ambientales significativos.

Así mismo, la aprobación definitiva del presente instrumento de planeamiento queda condicionada a la incorporación de las conclusiones del informe en materia de Aguas que se reproduce de el apartado **4. CONSIDERACIONES EN MATERIA DE AGUAS** del presente Informe Ambiental Estratégico.

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 Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

El Delegado Territorial

Adolfo Moreno Carrera



Código:64oxu921ZKJ6TW/QKGsjSnDDMrSvyx.

Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	ADOLFO MORENO CARRERA	FECHA	12/07/2016
ID. FIRMA	64oxu921ZKJ6TW/QKGsjSnDDMrSvyx	PÁGINA	6/6