

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN PARA LA MEJORA URBANA EN LAS PARCELAS C-1 Y C-2 DEL PERI - PERCHEL ALTO (MÁLAGA).

ENTIDAD SOLICITANTE: ANTA RES SOLI IEI, S.L.

INDICE

1. INTRODUCCIÓN.	9
1.1. Promotor.	9
1.2. Equipo Redactor.	9
1.3. Situación y emplazamiento.	9
1.4. Objetos de la planificación.	11
1.5. Motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.	12
2. CONTENIDO.	12
3. ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN PROPUESTO Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES.	14
3.1. Antecedentes urbanísticos.	14
3.2. Alcance y contenido.	15
3.3. Diagnóstico de la actuación.	18
3.4. Justificación de la mejora urbana.	20
3.5. Justificación del programa, aumento de edificabilidad y altura.	22
3.6. Justificación de mejora urbana del espacio público.	26
3.7. Justificación de integración con el entorno.	29
3.8. Alternativas Estudiadas.	36
3.8.1. Alternativa 0.	36
3.8.2. Alternativa 1	36
3.8.3. Alternativa 2	37
3.9. Desarrollo previsible del Plan o Programa	39
4. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE DEL DESARROLLO DEL PLAN O PROGRAMA EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO	41
4.1. Ubicación Geográfica. Ámbito de Estudio	41
4.2. Medio Abiótico	42
4.2.1. Clima	42
4.2.2. Geología, Relieve y Edafología	46
4.2.3. Hidrología e Hidrogeología	51
4.2.4. Paisaje	53
4.3. Medio Biótico	56
4.3.1. Flora	56
4.3.2. Fauna	57
4.4. Medio Socioeconómico	57
4.4.1. Datos Económicos	57
4.4.2. Datos Demográficos	59

4.5. Afecciones sectoriales	60
4.5.1. Patrimonio Histórico	60
4.5.2. Vías Pecuarias	62
4.5.3. Espacios Naturales Protegidos	63
4.5.4. Dominio Público Hidráulico	65
4.5.5. Dominio Público Marítimo Terrestre.	67
4.5.6. Contaminación Acústica	67
4.5.7. Contaminación Lumínica	69
5. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES	71
5.1. Examen y valoración ambiental de las alternativas estudiadas. Justificación	73
5.1.1. Metodología para la valoración de las alternativas	73
5.1.2. Análisis y valoración de alternativas	73
5.2. Identificación y valoración de los impactos	75
5.2.1. Descripción de los Impactos	75
5.2.2. Valoración Cualitativa de los Impactos	80
5.3. Análisis de los riesgos ambientales derivados del planeamiento. Seguridad ambiental	83
5.3.1. Incendios Forestales	83
5.3.2. Inundabilidad	84
5.3.3. Riesgos Sísmicos	85
6. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES.	88
6.1. Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA)	88
6.2. Plan de Gestión del Riesgo de Inundación de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas.	88
6.3. Plan General de Bienes Culturales de Andalucía	88
6.4. Estrategia del Paisaje de Andalucía	89
6.5. Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana	89
6.6. Plan de Prevención y Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía 2011-2020, aprobado por Decreto 7/2012, de 17 de enero. Estos planes quedarán integrados en el futuro “Plan Integral de Residuos de Andalucía. Hacia una Economía Circular en el Horizonte 2030 (PIRec 2030)”, cuyo acuerdo de formulación fue aprobado en fecha 19 de marzo de 2019.	90
7. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LOS POSIBLE, CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN O PROGRAMA	91
7.1. Introducción	91
7.2. Medidas Protectoras y Correctoras sobre la Atmósfera	92
7.3. Medidas protectoras y correctoras sobre la tierra	94
7.4. Medidas protectoras y correctoras sobre el agua.	95
7.5. Medidas protectoras y correctoras sobre la flora.	96
7.6. Medidas protectoras y correctoras sobre la fauna.	97
7.7. Medidas protectoras y correctoras sobre el paisaje.	99

7.8. Medidas aplicables durante la fase de uso.	101
7.8.1 Medidas para el consumo responsable de recursos hídricos.	101
7.8.2 Medidas para la gestión responsable de residuos.	101
7.8.3 Medidas para la gestión de la energía.	101
7.8.5. Medidas específicas relacionadas con el consumo de recursos naturales y el modelo de movilidad/accesibilidad funcional	102
8. MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN	103
8.1. Métodos para el control y seguimiento de las actuaciones	103
8.2. Desarrollo del Plan de Vigilancia Ambiental	103
8.2.1. Fase de construcción	104
8.2.2. Fase de ejecución	133
9. INCIDENCIA EN MATERIA DE CAMBIO CLIMÁTICO	142
9.1. Introducción	142
9.2. Análisis de la vulnerabilidad al cambio climático.	143
9.2.1. Escenarios del cambio climático.	143
9.2.2. Análisis de la vulnerabilidad y riesgos.	160
9.3. Disposiciones necesarias para fomentar la baja emisión de gases de efecto invernadero y prevenir los efectos del cambio climático a medio y largo plazo.	169
9.4. Justificación del planeamiento con el PAAC	171
9.5. Indicadores de evaluación y seguimiento	174
9.6. Análisis del potencial impacto directo e indirecto sobre el consumo energético y los gases de efecto invernadero.	176
10. CONCLUSIÓN DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO	178
11. NORMATIVA APLICABLE	179

INDICE DE TABLAS

Tabla 1. Cuadro de ordenación	17
Tabla 2. Hoteles y plazas.	18
Tabla 3. Estacionalidad de viajeros y pernoctaciones.	19
Tabla 4. Factores Ambientales considerados	41
Tabla 5. Valores climatológicos de la zona de estudio. Fuente: SIGA	43
Tabla 6. Distribución de Especies de Flora Protegidas en Andalucía en cuadrículas de 5x5 Km, que incluye información sobre el Catálogo andaluz de Especies Amenazadas, el Listado Andaluz de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial (LAESPE), el Anexo II de la Directiva Hábitats y los Planes de recuperación y conservación de especies amenazadas	57
Tabla 7. Clasificación según el número de trabajadores contratados	58
Tabla 8. Clasificación según el tipo de actividad económica	58
Tabla 9. Objetivos de calidad acústica en áreas urbanizadas	68
Tabla 10. Acciones potencialmente impactantes	71
Tabla 11. Clasificación del medio según sistemas, subsistemas y componentes ambientales	72
Tabla 12. Alternativas atendiendo al medio socioeconómico	73
Tabla 13. Alternativas atendiendo a la protección ambiental	74
Tabla 14. Alternativas atendiendo al desarrollo urbano	74
Tabla 15. Valoración cuantitativa de las alternativas	75
Tabla 16. Matriz de impactos	76
Tabla 17. Descripción de los impactos	77
Tabla 18. Clasificación de impactos	80
Tabla 19. Atributos de impactos	81
Tabla 20. Cuantificación de los Impactos	82
Tabla 21. Escala de Mercalli / Richter	85
Tabla 22. Impactos sobre el municipio de Málaga	158
Tabla 23. Calculo de peligro	162
Tabla 24. Valores de exposición	163
Tabla 25. Cálculo de vulnerabilidad	163
Tabla 26. Categoría de impacto	164
Tabla 27. Clasificación de riesgos.	165
Tabla 28. Evaluación de Impactos de Cambio Climático sobre Instrumentos Urbanísticos.	166
Tabla 29. Justificación de valores asignados en evaluación	167
Tabla 30. Líneas estratégicas del PAAC consideradas en la innovación del sector	171
Tabla 31. Indicadores de cambio climático	173
Tabla 32. Potenciales indicadores de cambio climático	174

INDICE IMÁGENES

Imagen 1. Emplazamiento de la actuación	10
Imagen 2. Parcela C-1. RC 2750601UF7625S0001KT	15
Imagen 3. Parcela RC 2648801UF7624N0001HE	16
Imagen 4. Edificios del entorno.	38
Imagen 5. Mapa de los municipios de la provincia de Málaga. Fuente: DERA	42
Imagen 6. Diagrama de temperatura de Málaga. Fuente: climate-data.org	44
Imagen 7. Climograma de la zona de estudio. Fuente: climate-data.org	45
Imagen 8. Gráfico de la luz diurna media en Málaga. Fuente: weatherspark.com	46
Imagen 9. Relieve de la zona de estudio. Fuente: REDIAM	47
Imagen 10. Unidades estructurales de la zona de estudio. Fuente: elaboración propia con datos de DERA	48
Imagen 11. Litología de la zona de estudio. Fuente: elaboración propia con datos de DERA	49
Imagen 12. Edafología de la zona de estudio. Fuente: elaboración propia con datos de DERA	50
Imagen 13. Geotecnia de la zona de estudio. En un recuadro rojo, la zona de estudio. Fuente: IGME	51
Imagen 14. Demarcaciones hidrográficas de Andalucía. En rojo, la zona de estudio. Fuente: REDIAM	52
Imagen 15. Hidrología superficial y subterránea en la zona de estudio. Fuente: elaboración propia con datos de DERA	53
Imagen 16. Visión 3D de la parcela C1 propuesta.	55
Imagen 17. Visión 3D de la parcela C2 propuesta.	55
Imagen 18. Vegetación desde el vial superior.	56
Imagen 19. Evolución del número de habitantes en la zona de estudio. Fuente: elaboración propia con datos de www.foro-ciudad.com	59
Imagen 20. Distribución de los grupos de edad. Fuente: elaboración propia con datos de foro-ciudad.com	60
Imagen 21. Patrimonio en la zona de estudio. Fuente: elaboración propia con datos de DERA	61
Imagen 22. Protecciones estructurales del medio urbano. Fuente: PGOU de Málaga	62
Imagen 23. Vías pecuarias próximas a la zona de estudio. Fuente: elaboración propia con datos de DERA	63
Imagen 24. Espacios de la RENPA y de la Red Natura 2000 próximas a la zona de estudio. Fuente: elaboración propia con datos de DERA	64
Imagen 25. Hábitats de Interés Comunitario próximos a la zona de estudio. Fuente: REDIAM	65
Imagen 26. Zona de policía. Fuente: PGOU de Málaga	66
Imagen 27. Dominio Público Marítimo Terrestre. Fuente: elaboración propia con datos de DERA	67
Imagen 28. Servidumbre acústica viarias. Fuente: PGOU de Málaga	69
Imagen 29. Propuesta de zonificación lumínica. Fuente: PGOU de Málaga	70
Imagen 30. Índice de riesgo local de incendios. Fuente: REDIAM	83
Imagen 31. Zonas inundables de la zona de estudio en un periodo de 500 años. Fuente: REDIAM	84

Imagen 32. Sismicidad de la zona de actuación en función de la magnitud e intensidad. En rojo, la zona de estudio. Fuente: IGN	86
Imagen 33. Sismicidad de la zona de actuación en función de la intensidad. Fuente: IGN	87
Imagen 34. Clasificación bioclimática de Andalucía para el periodo 1961-2000.	145
Imagen 35. Clasificación bioclimática de Andalucía para el periodo 1971-2099 según MIROC en RCP 85.	146
Imagen 36. Clasificación bioclimática de Andalucía para el periodo 1971-2099 según CGCM3 en RCP 85	147
Imagen 37. Distribución de la Temperatura media anual para el periodo de referencia 1961-2000.	148
Imagen 38. Distribución de la Temperatura media anual el periodo 2071-2099, según MIROC en RCP85.	149
Imagen 39. Distribución de la Temperatura media anual el periodo 2071-2099, según CGCM3 en RCP85.	149
Imagen 40. Evolución de la precipitación media anual para los escenarios A2 y B1 del MCG CNCM3	151
Imagen 41. Evolución espacial del índice de aridez (escenarios A2 y B1, modelo CNCM3)	153
Imagen 42. Evolución espacial del factor DF (escenarios A2 y B1, modelo CNCM3)	155
Imagen 43. Evolución espacial de la precipitación de nieve (escenario A1b, modelo CNCM3).	157
Imagen 44. Marco conceptual de la evaluación del riesgo del Cambio Climático de acuerdo con el Quinto Informe de Evaluación del Grupo Intergubernamental de Expertos sobre Cambio Climático	160
Imagen 45. Componentes de la evaluación del riesgo de acuerdo quinto informe de evaluación IPCC, 2014	161

ANTA RES SOLI IEI, S.L.	ESTUDIO DE ORDENACIÓN PARCELAS C1 Y C2 PERCHEL ALTO	 Sostenibilidad y Proyectos Ambientales
DOCUMENTO: DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO		FECHA: 25/03/2025 REV.: 00

1. INTRODUCCIÓN.

1.1. Promotor.

El presente estudio se redacta por encargo de la sociedad propietaria de los inmuebles ubicados en parcelas C-1 y C-2 del PERI C2 PERCHEL ALTO, que se trata de la mercantil ANTA RES SOLI IEI, SL, con CIF B-85901668 y domicilio en C/Cerezuela 3, 29007, Málaga, y representada por Cristina Giménez Solano con DNI 13146155-E.

Actualmente, los dos inmuebles propiedad de ANTA RES SOLI IEI, SL, albergan tres hoteles del grupo hotelero ACCOR; el Hotel IBIS Málaga Centro Ciudad, en la parcela C-1; y los hoteles IBIS Budget Málaga Centro y NOVOTEL Málaga Centro, en la parcela C-2.3

1.2. Equipo Redactor.

Redacta el Documento Ambiental Estratégico (EAEs) la sociedad Green Globe SyPA S.L., con CIF. B-93173821 y domicilio a efecto de notificaciones en C/ Herman Hesse, nº 5, Oficina 3, C.P. 29004, Málaga (Málaga).

El equipo redactor del estudio está formado por:

- D. Juan Jesús Herrera Rodríguez, Ldo. en Ciencias Ambientales. Máster Ordenación del Territorio, Urbanismo y Medio Ambiente y Colegiado 116 del Colegio Profesional (COAMBA)
- D. Juan Manuel LLamas. Ldo. en Ciencias Ambientales. Colegiado 114 del Colegio Profesional (COAMBA)
- D. Javier Pedraza Torres. Ldo. en Ciencias Ambientales. Colegiado 115 del Colegio Profesional (COAMBA)

1.3. Situación y emplazamiento.

El ámbito estudiado trata de una zona discontinua formada por dos parcelas urbanas con edificaciones existentes. Se encuentran en el centro de la ciudad de Málaga, con referencias catastrales RC 2750601UF7625S0001KT y RC 2648801UF7624N0001HE.

Ambos edificios se tratan de hoteles en los que, por necesidades de mejoras para los clientes y favorecer la eliminación de la estacionalidad, se proponen ampliaciones, dentro de los máximos marcados por el planeamiento vigente y las mejoras factibles en función de la ley de mejoras en

establecimientos hoteleros de la Junta de Andalucía, es decir, el decreto 14/2021 y la ley que lo desarrolla.

En concreto C1 se encuentra dando fachada a Pasillo Guimbarda nº3 y la C2 a la calle Calvo nº4.

La razón de que se trate de un expediente único se basa en que se trata de la misma propiedad para las dos parcelas y en que la actuación que se propone es similar en ambos casos, además de la facilidad administrativa y el ahorro de trámites.

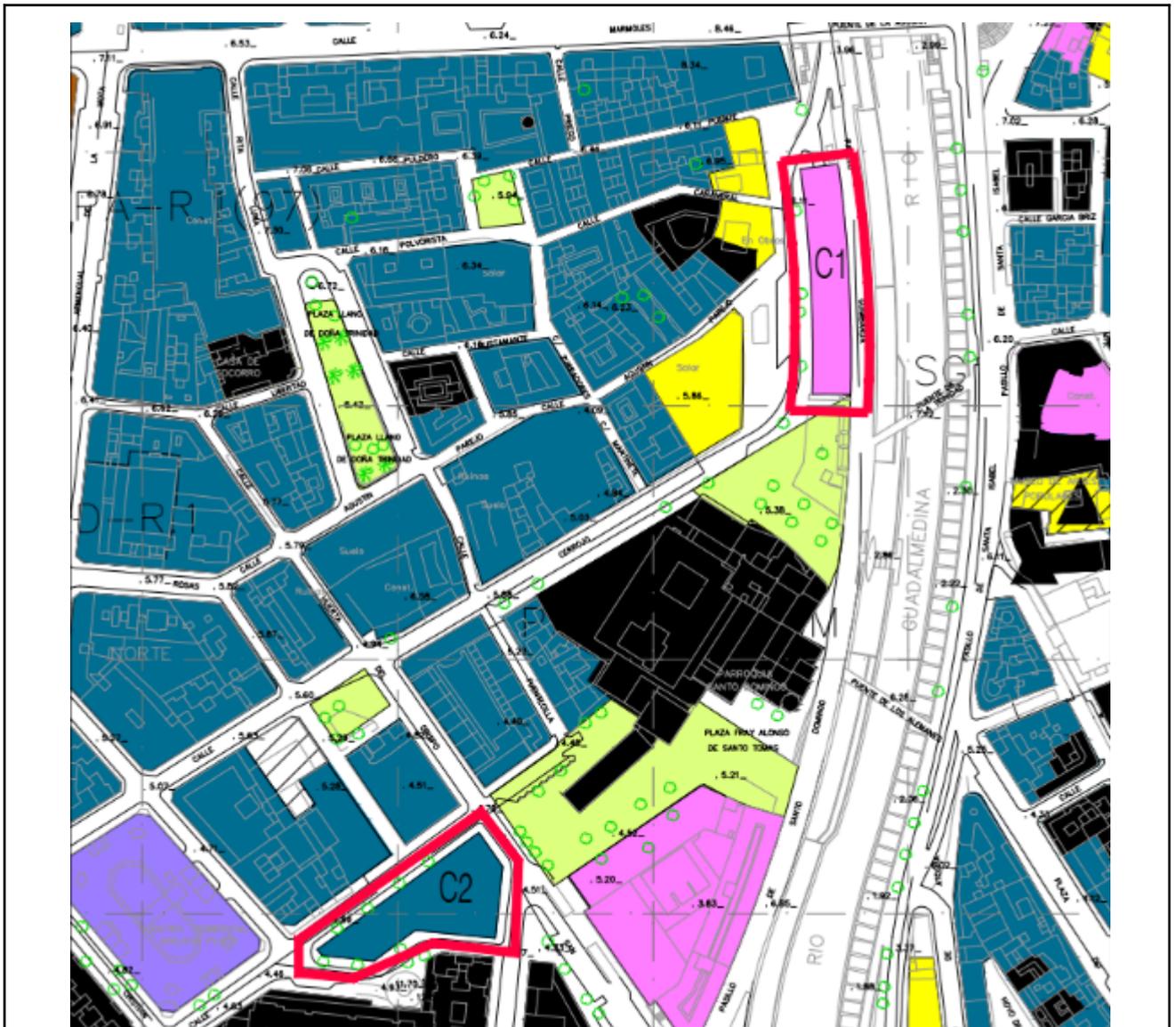


Imagen 1. Emplazamiento de la actuación

1.4. Objetos de la planificación.

El Estudio de Ordenación tiene como finalidad el aumento de edificabilidad y altura de los inmuebles de las parcelas C-1 y C-2, y que viene a cumplir con los siguientes objetivos:

- Objetivo urbanístico:

- o Mejora de la imagen y reputación de la ciudad: Contar con más hoteles de mejor categoría puede mejorar la percepción de Málaga como un destino turístico bueno y de calidad, haciendo que la ciudad sea más atractiva para una clientela más diversa y selecta.

- Objetivo social:

- o Beneficios para la comunidad local: El aumento en el turismo de alto nivel puede estimular el crecimiento económico local, creando empleos directos e indirectos en sectores como la hostelería, la restauración, el transporte y el comercio.

- o Beneficios sociales y comunitarios: mejora la calidad de vida de los residentes al evitar saturación de servicios y espacios públicos durante la temporada alta, y fomentando mayor integración entre turistas y la comunidad local, promoviendo el intercambio cultural.

- Objetivo ambiental:

- o Desarrollo sostenible: disminuye la presión del medio ambiente y los recursos naturales, distribuyendo la afluencia de turistas de manera más equilibrada.

- Objetivo económico:

- o Estabilidad económica: ayudando a mantener un flujo constante de ingresos a lo largo del año al ofrecer nuevos servicios distintos, evitando picos y caídas drásticas.

- o Empleo sostenible: genera empleo estable y reduce la necesidad de contrataciones temporales y despidos durante las temporadas bajas.

- o Aumento del turismo de calidad: Un hotel de mayor categoría puede atraer a turistas de mayor poder adquisitivo que suelen gastar más en restaurantes, tiendas y actividades recreativas, beneficiando a la economía local.

ANTA RES SOLI IEI, S.L.	ESTUDIO DE ORDENACIÓN PARCELAS C1 Y C2 PERCHEL ALTO	 Sostenibilidad y Proyectos Ambientales
DOCUMENTO: DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO		FECHA: 25/03/2025 REV.: 00

1.5. Motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.

Todo esto se ejecuta en cumplimiento de la Ley 7/ 2007 de Gestión de la Calidad Ambiental (Ley GICA) por el que se establecen los instrumentos de prevención y control ambiental que previenen y corrigen los efectos negativos sobre el medio ambiente de determinadas actuaciones y al amparo de lo dispuesto en el artículo 77 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA).

La aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada queda justificado con lo establecido el artículo 40.4.b) de la Ley 7/ 2007 GICA sobre los instrumentos de planeamiento que se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada:

b) Los planes de reforma interior y los estudios de ordenación, así como sus revisiones y modificaciones.

Es por tanto objeto de este documento, previa realización de un inventario ambiental de la zona de influencia, la identificación y valoración de los efectos directos e indirectos sobre todos los componentes del medio ambiente, ya sean bióticos, abióticos o perceptuales, que tengan relación con el ámbito de la Innovación del instrumento urbanístico, así como proponer las medidas protectoras y correctoras para su minoración y corrección.

2. CONTENIDO.

El contenido del presente estudio se ajusta a lo especificado en el Art. 29 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y el art. 39.1 de Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Dentro del procedimiento sustantivo de adopción o aprobación del plan o programa, el promotor presentará ante el órgano sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador del plan o programa y de un documento ambiental estratégico que contendrá, al menos, la siguiente información:

- a) *Los objetivos de la planificación. (Apart. 1.4)*
- b) *El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables. (Apart. 3)*
- c) *El desarrollo previsible del plan o programa. (Apart. 3.9)*
- d) *Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado. (Apart. 4)*

- e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación. (Apart. 5)*
- f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes. (Apart. 6)*
- g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada. (Apart. 1.5)*
- h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas. (Apart. 5.1)*
- i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medioambiente de la aplicación del plan o programa. (Apart. 7)*
- j) La incidencia en materia de cambio climático, según lo dispuesto en la Ley de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía. (Apart. 9)*
- k) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan. (Apart. 8)*

3. ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN PROPUESTO Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES.

3.1. Antecedentes urbanísticos.

Las parcelas objeto del presente Estudio de Ordenación pertenecen al ámbito del Plan Especial de Reforma Interior C-2 Perchel Alto, publicado su aprobación definitiva en el boletín oficial de la provincia el 02/12/1987.

El PERI C-2 ha sufrido diversas modificaciones:

Con fecha 29/11/1991, esta modificación surge de la necesidad de actualizar los parámetros funcionales y de actividad de acuerdo con el Proyecto de Urbanización del río Guadalmedina, que se encontraba en avanzado estado de ejecución al momento de la modificación. Las nuevas determinaciones propuestas hacen referencia principalmente a la modificación de los muros del río para asegurar una correcta cobertura frente a las avenidas de agua, y a la mejora de las infraestructuras urbanas del sector. Las modificaciones son fruto de ajustar el PERI a un anteproyecto elegido por concurso.

En esta modificación, se procede a una reelaboración y refundido del PERI del 87 de forma que permita una lectura e interpretación más directa y acorde con el ámbito y objetivos del plan.

Con fecha 19/10/2000, se reajusta la ordenación volumétrica del PERI adaptándose a la concreción última del proyecto de urbanización, que introducía algunos ajustes de superficies y alineaciones al objeto de resolver en mejor medida las conexiones viarias del sector. En lo que concierne a las parcelas C-1 y C-2, se reduce la superficie de las parcelas y el techo edificable.

Con fecha 30/12/2004, se recalifica parte de la zona R-4 de residencial a equipamiento comunitario reduciendo su tamaño y se amplía la zona E-2 en la misma medida con el objetivo de ampliar el Conservatorio de Danza. En lo que concierne a las parcelas C-1 y C-2, no se realizan modificaciones.

Posteriormente, se han realizado Estudios de Detalle en las parcelas objeto del presente documento:

Parcela C-1: cuenta con un Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 07/07/2006 bajo el cual se obtiene licencia para el proyecto del actual edificio.

Parcela C-2: cuenta con un Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 02/10/2006 y su posterior modificación aprobada definitivamente el 23/06/2009. Bajo dicha modificación se obtiene licencia para el proyecto del actual edificio.

3.2. Alcance y contenido.

El Avance del Estudio de Ordenación tiene por objeto la actuación de mejora urbana destinada al aumento de altura y de edificabilidad de las parcelas C-1 y C-2 del PERI C-2 PERCHEL ALTO.

La definición de este ámbito de actuación formado por dos parcelas discontinuas no es aleatoria. Ambas parcelas son propiedad de la misma sociedad, se encuentran dentro del mismo PERI y ambas albergan actividades hoteleras. Es por ello, por lo que se redacta un único documento de planeamiento para simplificarlo en un mismo trámite dado que las parcelas son similares y el objetivo es idéntico en ambas.

- Parcela C-1: se trata de la parcela situada en Pasillo Guimbarda nº1, 29007, Málaga, con referencia catastral 2750601UF7625S0001KT. La parcela es rectangular con una superficie de 1.350 m² formando una pequeña curva limitada al este por Pasillo Guimbarda que bordea el río Guadalmedina y al oeste por la calle Jorge Lamothe.

Actualmente se encuentra el Hotel Ibis Málaga Centro Ciudad que, según inscripción en la Consejería de Turismo de la Junta de Andalucía, tiene una categoría de 2 estrellas y 189 unidades de alojamiento con 378 plazas.



Imagen 2. Parcela C-1. RC 2750601UF7625S0001KT

- Parcela C-2: se trata de la parcela situada en la intersección de calle Calvo, donde cuenta con acceso en el no 4, con calle San Jacinto, con acceso en el número 7. Su referencia catastral es 2648801UF7624N0001HE. La parcela está definida en el PERI con una forma poligonal, con su lado mayor correspondiendo a la calle Calvo. Linda al noroeste con la citada calle Calvo en línea recta de 78,5 m, al suroeste en línea recta de 3,0 m conformando un chafán entre las calles Calvo y Segura en línea quebrada de tres tramos de 20,5 m, 21,0 m, y 31,0 m, al este con calle Cerezuela en línea recta de 28,5 m, y al noroeste con la calle San Jacinto en línea recta de 16,5 m. Tiene una superficie total de 1.670 m².

Actualmente se encuentran dos hoteles:

o Hotel Ibis Budget Málaga Centro, con entrada en calle Calvo 4, de categoría 1 estrella con 125 unidades de alojamiento y un total de 250 plazas, según datos de Consejería de Turismo de la Junta de Andalucía.

o Hotel Suite Novotel Málaga Centro, con entrada en calle San Jacinto 7, de categoría 4 estrellas con 90 unidades de alojamiento y 170 plazas, según datos de Consejería de Turismo de la Junta de Andalucía.



Imagen 3. Parcela RC 2648801UF7624N0001HE

Tabla 1. Cuadro de ordenación

ESTUDIO DE ORDENACION			
PARCELA C1 DEL PERI C-2 "PERCHEL ALTO"			
PARÁMETROS ESTUDIO DE DETALLE APROBADO Y PERI (*0)	SUPERFICIE DE PARCELA (M ² S)		1350,00
	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (M ² T)		5940,00
	ALTURA MÁXIMA (M)	ZONA NORTE	26,00
		ZONA SUR	22,50
	OCUPACION MÁXIMA	Según plano estudio de detalle	
PARÁMETROS EDIFICACIÓN ACTUAL (*1)	SUPERFICIE DE PARCELA (M ² S)		1350,00
	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (M ² T)		5940,00
	ALTURA MÁXIMA (M)	ZONA NORTE	18,00
		ZONA SUR	15,00
	OCUPACION MÁXIMA	Según plano estudio de detalle	
PARÁMETROS ESTUDIO DE ORDENACIÓN (*2)	SUPERFICIE DE PARCELA (M ² S)		1350,00
	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (M ² T)		6831,00
	AUMENTO DE EDIFICABILIDAD (M ² T) (15%)		891,00
	ALTURA MÁXIMA (M)(*3)	ZONA NORTE	26,00
		ZONA SUR	22,50
	OCUPACION MÁXIMA	Según plano estudio de detalle	
PARCELA C2 DEL PERI C-2 "PERCHEL ALTO"			
PARÁMETROS ESTUDIO DE DETALLE APROBADO Y PERI (*0)	SUPERFICIE DE PARCELA (M ² S)		1670,00
	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (M ² T)		6680,00
	ALTURA MÁXIMA (M)		22,00
	OCUPACION MÁXIMA	Según plano estudio de detalle	
PARÁMETROS EDIFICACIÓN ACTUAL (*1)	SUPERFICIE DE PARCELA (M ² S)		1670,00
	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (M ² T)		6680,00
	ALTURA MÁXIMA (M)		22,00
	OCUPACION MÁXIMA	Según plano estudio de detalle	
PARÁMETROS ESTUDIO DE ORDENACIÓN (*2)	SUPERFICIE DE PARCELA (M ² S)		1670,00
	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (M ² T)		7682,00
	AUMENTO DE EDIFICABILIDAD (M ² T) (15%)		1002,00
	ALTURA MÁXIMA (M)(*3)		25,20
	OCUPACION MÁXIMA	Según plano estudio de detalle	

*0.- Estos parámetros están obtenidos directamente del texto del Estudio de Detalle aprobado.

*1.- Estos parámetros son los legalmente construidos y por tanto los de referencia para aplicar el Decreto-Ley 14/2021

*2.- Se aplica el 15% de aumento de edificabilidad en aplicación del Decreto 14/2021. En el caso de mejorar la categoría del establecimiento el aumento máximo de edificabilidad será del 20% en aplicación del Decreto 14/2021.

*3.- En aplicación del Decreto 14/2021 se permitirá un aumento de la altura máxima para anexos y zonas de clientes del hotel en un porcentaje máximo del 30% de la cubierta.

3.3. Diagnóstico de la actuación.

El turismo en Málaga ha experimentado un notable crecimiento en los últimos años, posicionándose como uno de los destinos más atractivos de España tanto para visitantes nacionales como internacionales.

En el contexto de la crisis producida por el COVID-19 se aprueba el DL 14/2021 y Ley 6/2021, de medidas para la renovación y modernización de los establecimientos de alojamiento turístico.

A la presentación del instrumento de planeamiento que modifica los parámetros urbanísticos de las parcelas, el turismo casi ha recuperado los valores previos a la pandemia. Aunque la recuperación del turismo en Málaga está siendo asombrosa, la recuperación económica de las grandes entidades hoteleras que reorganizaron su estructura financiera por la crisis derivada del COVID-19 está siendo más lenta. Es por ello que se presenta este Estudio de Ordenación durante la vigencia del DL 14/2021 y Ley 6/2021 para poder acogerse a los parámetros del mismo

Sin embargo, la ciudad se enfrentará en los próximos años a diferentes retos. Es esencial abordar retos como la estacionalidad y la sostenibilidad para asegurar un desarrollo equilibrado y beneficioso para la ciudad y sus habitantes a largo plazo.

A continuación, se presenta un diagnóstico general del turismo en Málaga basado en diferentes aspectos clave y retos a los que se enfrenta:

1. Turismo de calidad y falta de plazas hoteleras:

Actualmente, el municipio de Málaga presenta déficit de hoteles y plazas hoteleras en comparación con ciudades análogas en tamaño y atracción turística, en especial de hoteles de mejor categoría.

Tabla 2. Hoteles y plazas.

Ciudades	Hoteles 5*		Hoteles 4*		TOTAL		TOTAL (GL, 5*, 4*, 3*, 2*, 1*)	
	Hoteles	Plazas	Hoteles	Plazas	Hoteles	Plazas	Hoteles	Plazas
Málaga	4 (1GL)	953	32	6.381	36	7.334	90	11.918
Sevilla	13 (6GL)	2.801	75	15.098	88	17.899	162	22.099
Granada	8 (2GL)	1.281	38	8.779	46	10.060	104	13.094
Cádiz	3	-	10	2.232	13	2.232	24	3.021

(Datos recogidos de la Conserjería de Turismo, Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía, sobre los establecimientos hoteleros registrados por municipios y categorías, con autorización, en mayo 2024)

Se puede apreciar que Sevilla, ciudad con tamaño de población parecido a Málaga, tiene casi el doble de plazas hoteleras. En cuanto a los hoteles de mayor categoría, la diferencia es aún más notoria, teniendo Sevilla más del doble que Málaga.

Cabe destacar que el municipio de Granada, con la mitad de la población de Málaga, cuenta con más plazas hoteleras tanto en hoteles de 4 como de 5 estrellas, así como en el total general.

Esta deficiencia de plazas hoteleras, y de plazas hoteleras de calidad, se hace evidente y como consecuencia surgen viviendas de uso turístico que absorben la demanda que no es capaz de acoger la industria hotelera de Málaga. Reduciendo de esta manera el campo de vivienda, habiéndose destinado y concedido más de 12.300 licencias para viviendas a fines turísticos a día de hoy (dato de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía).

Es evidente que Málaga necesita más plazas hoteleras, pero sobretodo, más plazas hoteleras de calidad para ser más competitiva y sostenible.

2. Reducir la estacionalidad:

La estacionalidad turística es una de las principales problemáticas del turismo. Según el diccionario del turismo, se entiende por estacionalidad al "... fenómeno que se registra en los destinos turísticos cuando la oferta está sujeta a demanda irregular produciendo lapsos de demandas baja y alta".

Se ha realizado un análisis de la estacionalidad con los datos del INE de viajeros y pernoctaciones en el municipio de Málaga.

Tabla 3. Estacionalidad de viajeros y pernoctaciones.

	Viajero		Pernoctaciones		Total		Pernoctaciones / Viajeros (P/V)	% del total de viajeros
	Residentes en España	Residentes en el extranjero	Residentes en España	Residentes en el extranjero	Viajeros	Pernoctaciones		
ene-23	43.944	54.286	81.126	132.244	98.230	213.370	2,2	6,47%
feb-23	46.985	52.673	82.768	132.627	99.658	215.395	2,2	6,57%
mar-23	63.631	69.809	108.507	161.186	133.440	269.693	2,0	8,79%
abr-23	51.998	83.650	99.044	192.804	135.648	291.848	2,2	8,94%
may-23	52.851	90.496	97.312	201.968	143.347	299.280	2,1	9,45%
jun-23	49.994	79.200	94.818	196.207	129.194	291.025	2,3	8,52%
jul-23	57.870	82.334	110.749	208.356	140.204	319.105	2,3	9,24%
ago-23	51.631	82.013	118.441	218.301	133.644	336.742	2,5	8,81%
sep-23	45.316	87.529	86.799	207.089	132.845	293.888	2,2	8,76%
oct-23	47.862	91.743	85.293	203.890	139.605	289.183	2,1	9,20%
nov-23	47.540	69.986	83.539	168.593	117.526	252.132	2,1	7,75%
dic-23	53.358	60.540	100.567	150.488	113.898	251.055	2,2	7,51%
					1.517.239	3.322.716		

Como podemos ver, debido a las condiciones climatológicas y vacacionales, se produce una mayor afluencia de viajeros en intervalo de los meses de marzo a octubre, mientras que en los meses de noviembre a febrero se observa una disminución.

Asimismo, podemos observar un bajo número de pernотaciones por viajero.

Todo ello genera una serie de problemas asociados a la estacionalidad turística:

o Impacto económico: desigualdad de ingresos entre la temporada alta y baja, afectando a la estabilidad financiera de las empresas turísticas.

o Impacto laboral: la estacionalidad puede dar lugar a empleos temporales, ya que muchas empresas necesitan más personal en temporada alta, creando dependencia de la temporada.

o Impacto ambiental: la alta concentración de turistas en ciertos periodos puede tener efectos negativos en el medio ambiente, como la contaminación por estancias más cortas y la degradación de los recursos naturales.

3.4. Justificación de la mejora urbana.

Este documento se redacta como herramienta urbanística para llevar a cabo las actuaciones de mejora urbana en las parcelas C-1 y C-2 del PERI C-2 "Perchel Alto". Las mejoras urbanas propuestas se pueden clasificar de la siguiente manera:

MEJORA URBANA	CONSECUENCIAS
Social	Mejora urbana indirecta por aplicación del Decreto Ley 14/2021 y la Ley 6/2021; empleo de calidad, intercambio cultural, mejora profesional, estabilidad económica, mejora de imagen...
Económica	Mejora urbana indirecta por aplicación del Decreto Ley 14/2021 y la Ley 6/2021; aumento de empleo, innovación, beneficios económicos, promoción de la ciudad, incremento de ingresos fiscales...
Medioambiental	Mejora urbana indirecta por aplicación del Decreto Ley 14/2021 y la Ley 6/2021; menos presión medioambiental, eficiencia de consumos, transporte sostenible, reducción de la isla de calor...
Espacio público	Mejora urbana directa del espacio público; contribuir al desarrollo urbano, mejorar la imagen, identidad y cohesión del barrio...

El instrumento de planeamiento se redacta como herramienta para alcanzar los objetivos del Decreto-Ley 14/2021, de 6 de julio, y la Ley 6/2021, de 15 de noviembre, mencionados anteriormente. Estableciendo un margen más amplio en la altura máxima permitida que se encuentra muy limitada en los Estudios de Detalle de las dos parcelas, para poder acoger el incremento del aprovechamiento permitido por mencionadas leyes.

La mejora urbana viene en consecuencia de la aplicación del DL 14/2021 y lo permitido por este Avance de Estudio de Ordenación, es decir, reducir la estacionalidad, la búsqueda o consolidación de nuevos segmentos de mercado o la mejora de los servicios turísticos complementarios. Debiendo cumplir alguno de los objetivos del Artículo 1 del D.L. 14/2021:

1. *“Aumentar el grupo o la categoría del establecimiento o, en el caso de los hoteles y hoteles-apartamento clasificados en la categoría de cinco estrellas, alcanzar el calificativo de Gran Lujo, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto-ley 13/2020, de 18 de mayo, por el que se establecen medidas extraordinarias y urgentes relativas a establecimientos hoteleros, coordinación de alertas, impulso de la telematización, reactivación del sector cultural y flexibilización en diversos ámbitos ante la situación generada por el coronavirus (COVID-19).”*

Cumplir este objetivo, causaría una serie de beneficios para la ciudad de Málaga:

o Aumento del turismo de calidad: Un hotel de mayor categoría puede atraer a turistas de mayor poder adquisitivo que suelen gastar más en restaurantes, tiendas y actividades recreativas, beneficiando a la economía local.

o Mejora de la imagen y reputación de la ciudad: Contar con más hoteles de mejor categoría puede mejorar la percepción de Málaga como un destino turístico bueno y de calidad, haciendo que la ciudad sea más atractiva para una clientela más diversa y selecta.

o Beneficios para la comunidad local: El aumento en el turismo de alto nivel puede estimular el crecimiento económico local, creando empleos directos e indirectos en sectores como la hostelería, la restauración, el transporte y el comercio.

Los hoteles que aspiran a una categoría superior suelen invertir en la formación y capacitación de su personal, lo que mejora las habilidades de los empleados locales y sus oportunidades de carrera.

o Beneficios económicos: El aumento de la actividad turística y el incremento en las tarifas de los hoteles pueden generar mayores ingresos fiscales para la ciudad, lo que permite más inversión en infraestructuras y servicios públicos.

La mejora en la calidad de los hoteles puede atraer inversiones adicionales en el sector turístico y otros sectores relacionados, estimulando el crecimiento económico en Málaga.

o Promoción de la sostenibilidad e innovación: Los hoteles que buscan mejorar su categoría a menudo adoptan prácticas más sostenibles y responsables, lo que puede tener un impacto positivo en el medio ambiente local.

ANTA RES SOLI IEI, S.L.	ESTUDIO DE ORDENACIÓN PARCELAS C1 Y C2 PERCHEL ALTO	 Sostenibilidad y Proyectos Ambientales
DOCUMENTO: DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO		FECHA: 25/03/2025 REV.: 00

o Beneficios para los visitantes: Un hotel con una categoría más alta ofrecerá mejores servicios y comodidades, mejorando la experiencia de los turistas y aumentando la probabilidad de que recomienden Málaga como destino.

La mejora en la categoría hotelera eleva la competitividad del sector turístico de Málaga, haciendo que los hoteles se esfuercen por ofrecer un mejor servicio y mejores instalaciones.

2. "Consolidar nuevos segmentos de mercado o mejorar los servicios complementarios para contribuir a reducir la estacionalidad."

Es por ello, que consolidar nuevos segmentos de mercado o mejorar los servicios complementarios para reducir la estacionalidad son unas medidas de mejora urbana.

Para lograrlo, el aumento de edificabilidad permitido por el DL 14/2021, la Ley 6/2021 y el presente Avance de Estudio de Ordenación deberá ir destinado a un nuevo tipo de habitaciones no existentes actualmente en los hoteles de las parcelas en cuestión y/o nuevas zonas comunes y servicios que mejoren la experiencia del viajero.

Cumplir este objetivo, causaría una serie de beneficios para la ciudad de Málaga:

o Estabilidad económica: ayudando a mantener un flujo constante de ingresos a lo largo del año al ofrecer nuevos servicios distintos, evitando picos y caídas drásticas.

o Empleo sostenible: genera empleo estable y reduce la necesidad de contrataciones temporales y despidos durante las temporadas bajas.

o Desarrollo sostenible: disminuye la presión del medio ambiente y los recursos naturales, distribuyendo la afluencia de turistas de manera más equilibrada.

o Beneficios sociales y comunitarios: mejora la calidad de vida de los residentes al evitar saturación de servicios y espacios públicos durante la temporada alta, y fomentando mayor integración entre turistas y la comunidad local, promoviendo el intercambio cultural.

Cumplir con cualquiera de los objetivos mencionados anteriormente se considera una mejora urbana alineado con las estrategias de la Agenda 2030 y, por ende, con los objetivos de desarrollo sostenible. Además de los propios de la LISTA en los artículos 3.2 y 4.2, y de su reglamento RGLISTA en el artículo 79.

3.5. Justificación del programa, aumento de edificabilidad y altura.

A continuación, se justifica un programa propuesto como ejemplo de aplicación de estos criterios desarrollados por el DL 14/2021 y la Ley 6/2021. Este programa justifica la necesidad de aumentar en altura los hoteles, ya que no puede aumentarse en ocupación, y no será vinculante. El proyecto básico podrá modificar el programa, pero no la finalidad del Estudio de Ordenación ni del propio Decreto.

PARCELA C1		
PROGRAMA EXISTENTE	PROGRAMA PROPUESTO 1	PROGRAMA PROPUESTO 2
	Incremento máximo de edificabilidad 15%	Incremento máximo de edificabilidad 20%
	FINALIDAD: Consolidar nuevos segmentos de mercado o mejorar los servicios complementarios para contribuir a reducir la estacionalidad	FINALIDAD: Aumento de Categoría
<p>HOTEL IBIS MÁLAGA CENTRO CIUDAD</p> <p>Categoría: 2 estrellas</p> <p>Habitaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 189 habitaciones dobles (3 accesibles) <ul style="list-style-type: none"> o Sup. útil media habitación: 15m² o Sup. útil media baño: 3m² - Edificabilidad 5.940 m² <p>Sup. Cons. Por habitación: 31,42m²</p> <p>Plazas hoteleras: 378</p> <p>Aparcamientos: 47 plazas</p>	<p>Categoría: 2 estrellas o superior</p> <p>El aumento del 15% de edificabilidad deberá ir destinado a tipologías de habitaciones no existentes en el hotel (habitaciones familiares, por ejemplo), mejora de servicios existentes y/o implantación de nuevos servicios, justificado con la normativa en vigor.</p> <p>Conforme al artículo 2.5 del Decreto-Ley 14/2021 y la Ley 6/2021, "podrán incrementarse el número de plazas y de unidades de alojamiento hasta en un 10%, siempre que cumplan las dimensiones mínimas exigidas para cada tipo de establecimiento y para cada tipo de unidad de alojamiento".</p> <p>Por ello, el programa que se propone (no vinculante) es agotar el 10% de incremento de plazas y unidades de alojamiento, dejando el resto de incremento de edificabilidad para nuevos servicios del hotel o ampliación de los servicios existentes. El programa propuesto es:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aumento de edificabilidad: 891 m² - Aumento máximo de habitaciones: 19 habitaciones - Aumento máximo de plazas hoteleras: 38 plazas - Programa de habitaciones ejemplo: <ul style="list-style-type: none"> o 19 habitaciones junior suite (dobles con salón): 24m² (con baño), con superficie construida media de 38m² aproximadamente. Un total de 722m² destinado a habitaciones y 169m² para ampliación o nuevos servicios del hotel. <p>Asimismo, se podrán reformar las habitaciones existentes y cambiar la tipología siempre que, conforme al artículo 2.5 del DL 14/2021, no se aumente en un 10% el número de plazas ni en un 10% las unidades de alojamiento.</p> <p>Todo esto garantiza consolidar nuevos segmentos de mercado o mejorar los servicios complementarios para contribuir a reducir la estacionalidad, finalidad del programa.</p>	<p>Categoría: 3 estrellas o superior</p> <p>El aumento del 20% de edificabilidad deberá estar justificado con la normativa en vigor para garantizar el aumento de categoría.</p> <p>Conforme al artículo 2.5 del Decreto-Ley 14/2021 y la Ley 6/2021, "podrán incrementarse el número de plazas y de unidades de alojamiento hasta en un 10%, siempre que cumplan las dimensiones mínimas exigidas para cada tipo de establecimiento y para cada tipo de unidad de alojamiento".</p> <p>Por ello, el programa que se propone (no vinculante) es agotar el 10% de incremento de plazas y unidades de alojamiento, dejando el resto de incremento de edificabilidad para nuevos servicios del hotel o ampliación de los servicios existentes. El programa propuesto es:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aumento de categoría a 3 estrellas o superior - Aumento de edificabilidad: 1.188 m² - Aumento máximo de habitaciones: 19 habitaciones - Aumento máximo de plazas hoteleras: 38 plazas - Programa de habitaciones ejemplo: <ul style="list-style-type: none"> o 19 habitaciones junior suite (dobles con salón): 27m² (con baño), con superficie construida media de 42m² aproximadamente. Un total de 798m² destinado a habitaciones y 390m² para ampliación o nuevos servicios del hotel. <p>Asimismo, se podrán reformar las habitaciones existentes y cambiar la tipología siempre que, conforme al artículo 2.5 del DL 14/2021, no se aumente en un 10% el número de plazas ni en un 10% las unidades de alojamiento.</p> <p>Esto garantiza el cumplimiento de la finalidad del programa y del propio decreto.</p>

PARCELA C2		
PROGRAMA EXISTENTE (Actualmente se trata de 2 hoteles de distinta categoría)	PROGRAMA PROPUESTO 1 Incremento máximo de edificabilidad 15% FINALIDAD: Consolidar nuevos segmentos de mercado o mejorar los servicios complementarios para contribuir a reducir la estacionalidad	PROGRAMA PROPUESTO 2 Incremento máximo de edificabilidad 20% FINALIDAD: Aumento de categoría
<p><u>HOTEL IBIS BUDGET MÁLAGA CENTRO</u></p> <p>Categoría: 1 estrella</p> <p>Habitaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 125 habitaciones dobles <p>Sup. Cons.: 2.515,90 m²</p> <p>Sup. Cons. Por habitación: 20,12 m²</p> <p>Plazas hoteleras: 250</p> <p><u>HOTEL SUITE NOVOTEL MÁLAGA CENTRO</u></p> <p>Categoría: 4 estrellas</p> <p>Habitaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 85 habitaciones dobles - 5 habitaciones suite <p>Sup. Cons.: 4.163,83 m²</p> <p>Sup. Cons. Por habitación: 24,50 m²</p> <p>Plazas hoteleras: 170</p> <p>EDIFICABILIDAD TOTAL: 6.680 m²</p> <p>NOTA: Las plazas de aparcamientos son conjuntas con un total de 194 plazas distribuidas en 4 sótanos.</p>	<p>El aumento del 15% de edificabilidad deberá ir destinado a tipologías de habitaciones no existentes en el hotel (habitaciones familiares, por ejemplo), mejora de servicios existentes y/o implantación de nuevos servicios, justificado con la normativa en vigor.</p> <p>Conforme al artículo 2.5 del Decreto-Ley 14/2021 y la Ley 6/2021, "podrán incrementarse el número de plazas y de unidades de alojamiento hasta en un 10%, siempre que cumplan las dimensiones mínimas exigidas para cada tipo de establecimiento y para cada tipo de unidad de alojamiento".</p> <p>Por ello, el programa que se propone (no vinculante) es agotar el 10% de incremento de plazas y unidades de alojamiento, dejando el resto de incremento de edificabilidad para nuevos servicios del hotel o ampliación de los servicios existentes. El programa propuesto para cada hotel es:</p> <p><u>HOTEL IBIS BUDGET MÁLAGA CENTRO</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Categoría: 1 estrella o superior - Aumento de edificabilidad: 377,38 m² - Aumento máximo de habitaciones: 13 habitaciones - Aumento máximo de plazas hoteleras: 25 plazas - Programa de habitaciones ejemplo: <ul style="list-style-type: none"> o 12 habitaciones junior suite (dobles con salón): 22m² (con baño), con superficie construida media de 30m² aproximadamente. Un total de 360m² destinado a habitaciones y 17,38m² para ampliación o nuevos servicios del hotel. 	<p>El aumento del 20% de edificabilidad de ambos hoteles deberá estar justificado con la normativa en vigor para garantizar el aumento de categoría.</p> <p>Conforme al artículo 2.5 del Decreto-Ley 14/2021 y la Ley 6/2021, "podrán incrementarse el número de plazas y de unidades de alojamiento hasta en un 10%, siempre que cumplan las dimensiones mínimas exigidas para cada tipo de establecimiento y para cada tipo de unidad de alojamiento".</p> <p>Por ello, el programa que se propone (no vinculante) es agotar el 10% de incremento de plazas y unidades de alojamiento, dejando el resto de incremento de edificabilidad para nuevos servicios del hotel o ampliación de los servicios existentes. El programa propuesto es:</p> <p><u>HOTEL IBIS BUDGET MÁLAGA CENTRO</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Categoría: 2 estrellas o superior - Aumento de edificabilidad: 503,18 m² - Aumento máximo de habitaciones: 13 habitaciones - Aumento máximo de plazas hoteleras: 25 plazas - Programa de habitaciones ejemplo: <ul style="list-style-type: none"> o 12 habitaciones junior suite (dobles con salón): 24m² (con baño), con superficie construida media de 38m² aproximadamente. Un total de 456m² destinado a habitaciones y 47,18m² para ampliación o nuevos servicios del hotel.

Actualmente, la tendencia hotelera no se guía por el número de estrellas de los hoteles si no por las propias marcas de las cadenas hoteleras, que establecen sus propios estándares de calidad. Por ejemplo, un Ibis en Andalucía es igual que todos los Ibis de España y del mundo pero pueden no tener la misma categoría ya que depende de la legislación autonómica.

En cuanto al Grupo Accor, estas son algunas de sus marcas según sus estándares:

- Económicos: Ibis, Ibis Style, Ibis Budget, Greet y Adagio Access.
- Gama media: Novotel, Mercure, Adagio y Tribe.
- Premium: Mantis, Pullman, Swissotel, Angsana, Movenpick y Grand Mercure.
- Lujo: Raffles, Orient Express, Fairmont, Emblems, Sofitel y Gallery.

Cada marca está estudiada, tiene un público objetivo. Los hoteles actuales están descritos de la siguiente manera por el Grupo Accor:

	PARCELA C1	PARCELA C2	
	IBIS	IBIS BUDGET	NOVOTEL
Posicionamiento	Económico We are open Lugares sociales vibrantes y abierto a todos	Económico Open to adventure Abierto, inteligente, sabio y dinámico	Gama media El tiempo está de su lado Relajado animado, reconfortado y energizado
Nº Habitaciones	100 o más	100 o más	150 o más
Tamaño medio de habitación	16,4 m ² - 17,4 m ²	12,5 m ² - 13,5 m ²	24 m ² - 30 m ²
Sup. Construida por habitación	30 m ² - 36 m ²	22 m ² - 25 m ²	50 m ² - 70 m ²
Salón ejecutivo	-	-	-
Gastronomía	Un restaurante según demanda que comparte espacio con la sala para desayunos Un bar	Sin restaurante pero con sala para desayunos y máquina expendedora Sin bar	Un restaurante (preferiblemente comunicado con el bar) Un Gourmet Bar (hoteles) o Boutique Gourmande (Suites Novotel)
Reuniones, eventos y otros	Salas de reuniones según demanda	Sin sala de reuniones	Salas de reuniones según demanda Web corner

ANTA RES SOLI I EI, S.L.	ESTUDIO DE ORDENACIÓN PARCELAS C1 Y C2 PERCHEL ALTO	 Sostenibilidad y Proyectos Ambientales
DOCUMENTO: DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO		FECHA: 25/03/2025 REV.: 00

Además de sus estándares en confort, diseño, precios y calidad, las marcas también cuentan con requisitos técnicos corporativos que deben cumplirse, como la modulación de las habitaciones o el tamaño de las ventanas. Por esta razón, para poder ampliar los hoteles de acuerdo con los criterios establecidos por las marcas, es necesario considerar un volumen sobrado que permita la incorporación de una nueva marca en caso de que sea necesario para cumplir la finalidad de los programas y del decreto. Igualmente, el proyecto deberá cumplir con la normativa de turismo en vigor y garantizar lograr los objetivos del Decreto-Ley 14/2021 y la Ley 6/2021.

3.6. Justificación de mejora urbana del espacio público.

Con objeto de mejorar directamente el espacio público y contribuir a la regeneración urbana que está teniendo lugar en los últimos años en la zona, el siguiente Estudio de Ordenación y posteriormente los proyectos de edificación deberán desarrollar las siguientes mejoras:

PARCELA C1



ANÁLISIS: El Perchel Alto ha sufrido una transformación y regeneración en los últimos años. Recientemente, por iniciativa pública, se han adecentado los espacios públicos en el entorno del hotel, incluyendo zona de juegos, nueva iluminación, mobiliario urbano y vegetación.

Se hace evidente un espacio urbano olvidado en la trasera al hotel, C/ Padre Jorge Lamothe, tanto por los recientes trabajos, que no han actuado en la acera trasera, como por el proyecto original del hotel que daba la espalda al barrio. Todos estos factores crean inseguridad urbana

Antes:



Después:



MEJORA: Con el objetivo de mejorar la seguridad urbana, el proyecto deberá incluir una mejora del mobiliario urbano e iluminación en la acera del hotel en C/ Padre Jorge Lamothe. Asimismo, deberá favorecer la apertura del hotel hacia la misma con rampas, apertura de huecos o entradas.

PARCELA C2



ANÁLISIS: El Perchel Alto ha sufrido una transformación y regeneración en los últimos años. Recientemente, por iniciativa pública, se han adecentado los espacios públicos en el entorno del hotel, incluyendo fuentes, nueva iluminación, mobiliario urbano, pérgola y vegetación.

Se hace evidente la falta de vegetación y de mobiliario urbano en las aceras del hotel, concretamente en C/ Cerezueta, C/ San Jacinto y C/ Calvo, donde no existen zonas de sombra.

Antes:



Después:

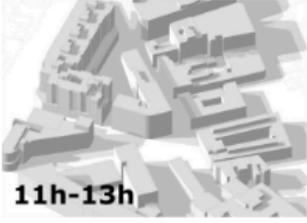
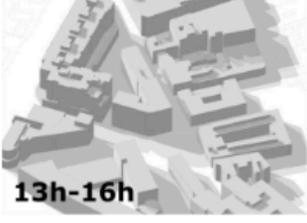
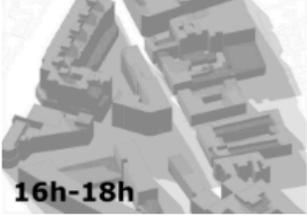


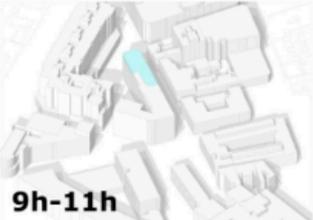
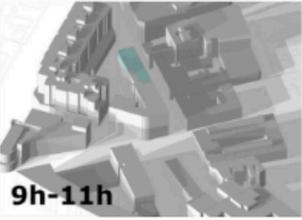
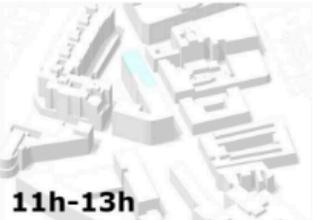
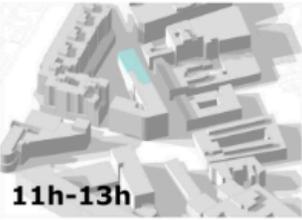
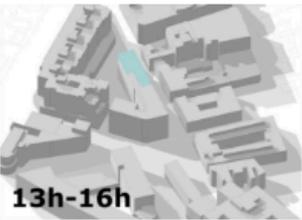
MEJORA: Con el objetivo mejorar el confort urbano y contribuir a la sostenibilidad reduciendo la isla de calor, el proyecto deberá desarrollar la implantación de vegetación en las aceras de C/ Cerezueta, C/ San Jacinto y C/ Calvo. Además, con el objetivo de mejorar la seguridad urbana y dar vida al espacio público, el proyecto favorecerá la apertura de la planta baja hacia la Plaza de la Legión Española y permitirá implantar una terraza para la cafetería y lobby del hotel.

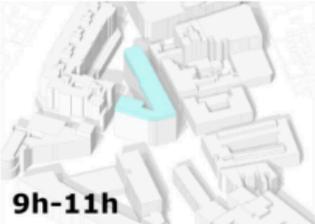
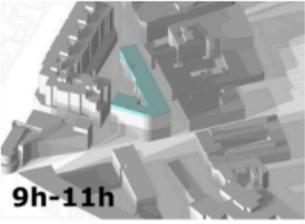
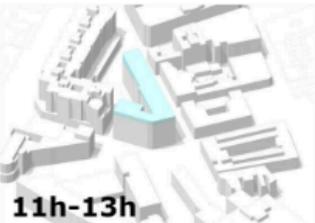
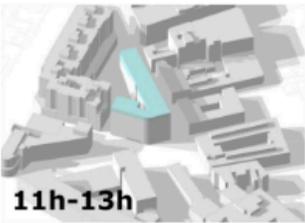
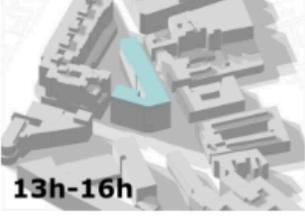
3.7. Justificación de integración con el entorno.

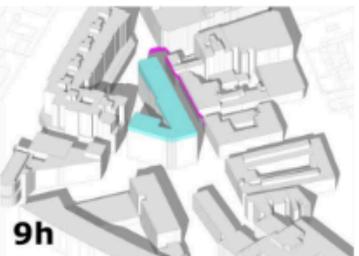
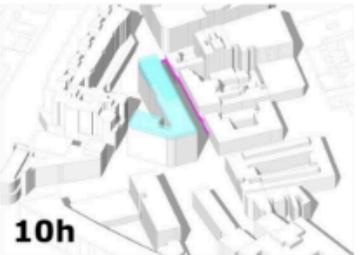
Con objeto de garantizar la correcta integración del incremento de altura en el entorno, se realiza un análisis de la situación actual, la aprobada por el planeamiento vigente, y la propuesta por el Estudio de Ordenación.

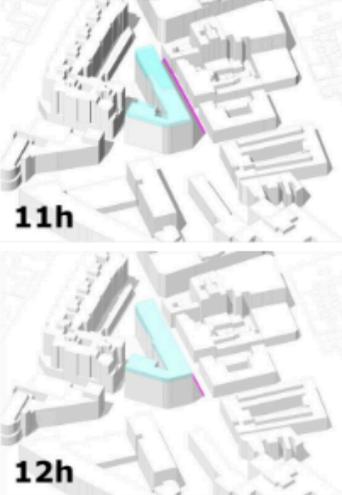
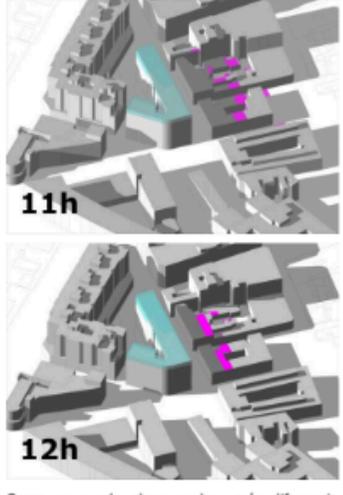
PARCELA C1					
	VOLUMETRÍA	ESTUDIO DE SOMBRAS (9.00-18:00) Solsticio de Verano	ESTUDIO DE SOMBRAS (9.00-18:00) Solsticio de Invierno	ESTUDIO IMPACTO VISUAL	ESTUDIO IMPACTO VISUAL
ESTADO ACTUAL					
PERI C-2 "PERCHEL ALTO"					
PROPUESTA ESTUDIO ORDENACIÓN					
JUSTIFICACIÓN	No se aumenta la altura máxima del PERI aprobado, publicado en el BOP el 19/10/2000. La altura propuesta está dentro de los valores aprobados por el Ayuntamiento. La integración de esta altura se justificó con la aprobación del PERI, promovido de oficio por el Ayuntamiento.	No se aumenta la altura máxima del PERI aprobado, publicado en el BOP el 19/10/2000. La altura propuesta por el Estudio de Ordenación es la misma que el PERI. Por tanto, se considera justificado el impacto de la sombra proyectada con la aprobación del PERI.	No se aumenta la altura máxima del PERI aprobado, publicado en el BOP el 19/10/2000. La altura propuesta por el Estudio de Ordenación es la misma que el PERI. Por tanto, se considera justificado el impacto de la sombra proyectada con la aprobación del PERI.	La altura máxima propuesta por el PERI y por el presente Estudio de Ordenación es inferior en el volumen sur. El volumen norte es más alto en relación a los edificios del entorno, minimizando además el impacto visual desde C/ Carreteras.	La altura máxima propuesta por el PERI y por el presente Estudio de Ordenación es inferior en el volumen sur. El volumen norte es más alto en relación a los edificios del entorno. El volumen sur es más bajo eliminando el impacto visual con la iglesia de Santo Domingo.

PARCELA C2					
	VOLUMETRÍA	ESTUDIO DE SOMBRAS (9:00-18:00) Solsticio de Verano 21 junio	ESTUDIO DE SOMBRAS Solsticio de invierno	ESTUDIO IMPACTO VISUAL	ESTUDIO IMPACTO VISUAL
ESTADO ACTUAL		 <p>9h-11h</p>	 <p>9h-11h</p>		
		 <p>11h-13h</p>	 <p>11h-13h</p>		
		 <p>13h-16h</p>	 <p>13h-16h</p>		
		 <p>16h-18h</p>	 <p>16h-18h</p>		

PARCELA C2					
VOLUMETRÍA	ESTUDIO DE SOMBRAS (9:00-18:00) Solsticio de Verano 21 junio	ESTUDIO DE SOMBRAS Solsticio de invierno	ESTUDIO IMPACTO VISUAL	ESTUDIO IMPACTO VISUAL	
PERI C-2 " PERCHEL ALTO "		 9h-11h	 9h-11h		
		 11h-13h	 11h-13h		
		 13h-16h	 13h-16h		
		 16h-18h	 16h-18h		

PARCELA C2				
VOLUMETRÍA	ESTUDIO DE SOMBRAS (9:00-18:00) Solsticio de Verano 21 junio	ESTUDIO DE SOMBRAS Solsticio de invierno	ESTUDIO IMPACTO VISUAL	ESTUDIO IMPACTO VISUAL
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">PROPUESTA ESTUDIO ORDENACIÓN</p> 	 <p>9h-11h</p>	 <p>9h-11h</p>		
	 <p>11h-13h</p>	 <p>11h-13h</p>		
	 <p>13h-16h</p>	 <p>13h-16h</p>		
	 <p>16h-18h</p>	 <p>16h-18h</p>		

JUSTIFICACIÓN	<p>La edificación actual está formada por dos volúmenes de PB+5 y PB+4, con una altura de 22 y 19 metros respectivamente.</p> <p>La altura máxima permitida por el PERI es de 22 metros por lo que el aumento de altura de 19 a 22 metros se considera justificado puesto que el PERI así lo aprobó el 19/10/2000.</p> <p>El aumento de altura propuesto por el presente Estudio de Ordenación hasta 25,20m (PB+6) se justifica:</p> <ul style="list-style-type: none"> - En cuanto al programa, se considera necesario superar la altura máxima permitida por el PERI ya que el incremento a PB+5 del volumen que tiene PB+4 no es suficiente para implantar el incremento de edificabilidad permitido por el Decreto-Ley 14/2021 y la Ley 6/2021. <p>Además, dada la existencia de 2 hoteles en la parcela donde uno de ellos tiene agotada la altura máxima del PERI (22 m), surge la necesidad de aumentar la altura máxima a 25,20m para poder ampliar ambos hoteles.</p> <ul style="list-style-type: none"> - En cuanto a la integración en el entorno, se iguala la altura máxima con el edificio adyacente, que cuenta con PB+6, cerrando así la manzana. 	<p>Se ha realizado un estudio de sombras arrojadas en el solsticio de verano, día más favorable del año ya que el sol se encuentra más alto y el amanecer y atardecer es más al norte.</p> <p>El punto menos favorable es la C/ Calvo, calle menos ancha que el resto, ubicada al norte, y es el que se analizará a continuación:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 9h-11h: sombra total proyectada por el hotel sobre la calle. - 11h-13h: sombra parcial proyectada por el hotel sobre la calle. - 13h-16h: total soleamiento sobre la calle. - 16h-18h: sombra parcial proyectada por otro edificio sobre la calle. - 18h-21h: sombra total proyectada por otro edificio sobre la calle. <p>Desde este punto de partida, se analizan también las sombras arrojadas del volumen máximo permitido por el PERI. Se considera que estas sombras están justificadas puesto que así se aprobó en el PERI.</p> <p>Finalmente, se estudian las sombras proyectadas del volumen propuesto en el presente Estudio de Ordenación. A continuación, se hace un análisis del incremento de sombra (diferencia entre la altura máxima del PERI y altura propuesta por el Estudio de Ordenación):</p>	<p>Se ha realizado un estudio de sombras arrojadas en el solsticio de invierno, día más desfavorable del año ya que el sol se encuentra más bajo y el amanecer y atardecer es más al sur.</p> <p>El punto menos favorable es la C/ Calvo, calle menos ancha que el resto, ubicada al norte, y es el que se analizará a continuación:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 9h-11h: sombra total proyectada por el hotel sobre la calle. - 11h-13h: sombra total proyectada por el hotel sobre la calle. - 13h-17h: sombra total proyectada por el hotel sobre la calle. - 17h-18h: soleamiento durante la puesta de sol. <p>Desde este punto de partida, se analizan también las sombras arrojadas del volumen máximo permitido por el PERI. Se considera que estas sombras están justificadas puesto que así se aprobó en el PERI.</p> <p>Finalmente, se estudian las sombras proyectadas del volumen propuesto en el presente Estudio de Ordenación. A continuación, se hace un análisis del incremento de sombra (diferencia entre la altura máxima del PERI y altura propuesta por el Estudio de Ordenación):</p>	<p>A diferencia de la parcela C1, la compacidad de la ciudad alrededor de la parcela C2 hace que el edificio solo sea visible en el entorno más inmediato. Es decir, no es visible desde puntos estratégicos, pasando más desapercibido. Esto evidencia que el aumento de altura no tiene impacto en el paisaje urbano.</p> <p>El impacto visual del aumento de altura de 19m a 22m se considera justificado dado que el PERI contemplaba esa altura.</p> <p>El impacto visual de la propuesta, aumentando la altura de 19m y 22m, a 25,20m, es decir aumentar de PB+5 a PB+6, se justifica igualando la altura con el edificio adyacente cerrando así la manzana.</p> <p>NOTA: Se ha estudiado la altura máxima. El aumento máximo de edificabilidad no ocupa todo el volumen ampliado. El futuro proyecto tendrá un impacto menor al estudiado.</p>	<p>A diferencia de la parcela C1, la compacidad de la ciudad alrededor de la parcela C2 hace que el edificio solo sea visible en el entorno más inmediato. Es decir, no es visible desde puntos estratégicos, pasando más desapercibido. Esto evidencia que el aumento de altura no tiene impacto en el paisaje urbano.</p> <p>El impacto visual del aumento de altura de 19m a 22m se considera justificado dado que el PERI contemplaba esa altura.</p> <p>El impacto visual de la propuesta, aumentando la altura de 19m y 22m, a 25,20m, es decir aumentar de PB+5 a PB+6, se justifica igualando la altura con el edificio adyacente cerrando así la manzana.</p> <p>NOTA: Se ha estudiado la altura máxima. El aumento máximo de edificabilidad no ocupa todo el volumen ampliado. El futuro proyecto tendrá un impacto menor al estudiado.</p>
	 <p>9h</p>  <p>10h</p>  <p>10h</p>				

PARCELA C2				
VOLUMETRÍA	ESTUDIO DE SOMBRAS (9:00-18:00) Solsticio de Verano 21 junio	ESTUDIO DE SOMBRAS Solsticio de invierno	ESTUDIO IMPACTO VISUAL	ESTUDIO IMPACTO VISUAL
	 <p>11h</p> <p>12h</p> <p>Como se puede observar el impacto de la sombra proyectada es prácticamente insignificante. Teniendo más impacto durante el amanecer cuando el sol está más bajo y las sombras son más largas. Como se muestra en el estudio, a partir de las 11:00 tiene un impacto mínimo sobre la calle, restando muy pocos minutos de sol sobre el espacio público.</p> <p>NOTA: Se ha estudiado la altura máxima. El aumento máximo de edificabilidad no ocupa todo el volumen ampliado. El futuro proyecto tendrá un impacto menor al estudiado.</p>	 <p>11h</p> <p>12h</p> <p>Como se puede observar hay más diferencia durante el invierno. No se considera un impacto significativo sobre el espacio público más inmediato dado que no se ve alterada las horas de sol en la C/ Calvo ni en las fachadas de los edificios de la misma.</p> <p>NOTA: Se ha estudiado la altura máxima. El aumento máximo de edificabilidad no ocupa todo el volumen ampliado. El futuro proyecto tendrá un impacto menor al estudiado.</p>		

ANTA RES SOLI IEI, S.L.	ESTUDIO DE ORDENACIÓN PARCELAS C1 Y C2 PERCHEL ALTO	 Sostenibilidad y Proyectos Ambientales
DOCUMENTO: DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO		FECHA: 25/03/2025 REV.: 00

3.8. Alternativas Estudiadas.

3.8.1. Alternativa 0.

No se realiza ningún tipo de actuación y permanece como está en la actualidad. Esta alternativa consiste en mantener las condiciones fijadas por el PGOU, PERI y Estudios de Detalle vigente en las parcelas C-1 y C-2 del PERI C-2 "Perchel Alto", manteniendo las condiciones de edificabilidad, altura y uso actuales.

Esta alternativa implica no poder acogerse en su totalidad al Decreto-Ley 14/2021, de 6 de julio, y la Ley 6/2021, de 15 de noviembre, por el que se disponen medidas de incentivos para la renovación y modernización de los establecimientos de alojamiento turístico, dado que la altura máxima definida en los estudios de detalle vigentes se encuentra agotada por la edificación actual. Aunque dicha altura no es la máxima permitida por el PERI.

Únicamente se podrá aplicar el artículo 2.4 del DL 14/2021 y la Ley 6/2021 por licencia directa, para implantar, por encima de la altura máxima permitida por el planeamiento, servicios complementarios al alojamiento tales como restaurante, gimnasio, spa, solárium, piscina u otros ocupando un 30% de la cubierta.

Por ello, se procede al estudio de las alternativas que contribuyen a la viabilidad de aplicación del DL 14/2021 y la Ley 6/2021 en su totalidad.

3.8.2. Alternativa 1

La alternativa 1 consiste en aumentar la altura máxima permitida por los estudios de detalle vigentes sin superar las del PERI:

- En la parcela C-1, se aumenta la altura máxima permitida por el estudio de detalle, de 15 y 18 metros, a 22,5 y 26 metros que es la máxima permitida por el PERI.
- En la parcela C-2, se aumenta la altura máxima permitida por el estudio de detalle, de 22 y 19 metros, a 22 metros que es la máxima permitida por el PERI.

Asimismo, se aumenta la edificabilidad en aplicación de los artículos 2.1 y 2.2 del Decreto-Ley 14/2021, de 6 de julio, y la Ley 6/2021, de 15 de noviembre, hasta un 15% de la edificabilidad materializada en las parcelas, con un máximo del 20% si se mejora la categoría del establecimiento.

Sin embargo, esta alternativa no permite agotar la edificabilidad máxima permitida en aplicación del DL 14/2021 y la Ley 6/2021 en la parcela C-2. Permite únicamente agotar la edificabilidad en la parte que tiene la altura limitada a 19 metros al aumentar su altura a 22 metros y aprovechando para

implantar por encima de la altura máxima servicios complementarios al alojamiento en un 30% de ocupación de la misma, según el artículo 2.4 de dicho Decreto.

Asimismo, en esta alternativa las obras de renovación y ampliación ocupan más superficie en planta afectando a la estructura y cimentación de todo el hotel y por tanto, a la viabilidad económica de la actuación.

Por otro lado, esta alternativa sólo podría ampliar uno de los dos hoteles que se encuentran en la parcela C2, que tiene la altura máxima del PERI agotada. Solo pudiendo aplicarse a uno de los dos hoteles. Es por ello, que se estudia la siguiente alternativa 2.

3.8.3. Alternativa 2

Se propone la alternativa 2 para aumentar la altura máxima permitida por los Estudios de Detalle y el PERI, y la edificabilidad máxima en aplicación de los artículos 2.1 y 2.2 del Decreto-Ley 14/2021, de 6 de julio, y la Ley 6/2021, de 15 de noviembre, con el objeto de lograr la mejora urbana y los objetivos del artículo 1 de dichas leyes.

- En la parcela C-1, se aumenta la altura máxima permitida por el estudio de detalle, de 15 y 18 metros, a 22,50 y 26 metros. Pasando de tener PB+3 y PB+4, a PB+5 y PB+7.

La altura máxima propuesta no sobrepasa la altura máxima permitida por el PERI.

Considerándose justificada ya que así se aprobó con el PERI.

- En la parcela C-2, se aumenta la altura máxima permitida por el estudio de detalle, de 19 y 22 metros, a 25,2 metros. Pasando de tener PB+4 y PB+5, a PB+6.

Dicha altura se encuadra con el edificio que comparte manzana y no sobrepasa hitos del entorno, como el hotel H10 en Hoyo de Esparteros de PB+8 o El Corte Inglés de PB+7.



Imagen 4. Edificios del entorno.

Por encima de dichas alturas máximas propuestas por el estudio de ordenación, se podrán implantar servicios complementarios al alojamiento en un 30% de ocupación de la misma, según el artículo 2.4 del Decreto-Ley 14/2021, de 6 de julio, y la Ley 6/2021, de 15 de noviembre.

Asimismo, se aumenta la edificabilidad en aplicación de los artículos 2.1 y 2.2 del Decreto-Ley 14/2021, de 6 de julio, y la Ley 6/2021, de 15 de noviembre, hasta un 15% de la edificabilidad materializada en las parcelas, con un máximo del 20% si se mejora la categoría del establecimiento.

Este aumento de edificabilidad deberá ir destinado a consolidar nuevos segmentos de mercado o mejorar los servicios complementarios del establecimiento para reducir la estacionalidad. Como, por ejemplo, la implantación de nuevas tipologías de habitaciones distintas a las existentes en los hoteles en cuestión.

Esta alternativa permite reducir el impacto de las obras de reforma y ampliación en el hotel pudiendo superponer el aumento de edificabilidad quedando afectada una menor parte del hotel para refuerzo estructural y de cimentación, y pudiendo mantener parte del hotel abierto durante las obras.

Además, la superposición del aumento de edificabilidad en varias plantas permite no tener que reubicar todas las instalaciones existentes en la cubierta. De esta manera se hace más económica la actuación. Igualmente, se permitirán la implantación de plantas técnicas conforme al artículo 12.2.52.1 del PGOU con el fin de evitar reubicar las instalaciones actuales de cubierta para hacer económicamente más viable la actuación.

3.9. Desarrollo previsible del Plan o Programa

La figura urbanística elegida para el desarrollo del plan o programa propuesto es el Estudio de Ordenación, según la ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Para la consecución de los objetivos propuestos en dicho plan, se habrán de desarrollar las siguientes fases:

- Aprobación del documento urbanístico evaluado y emisión del informe ambiental estratégico.
- o Para la emisión de dicho informe, el órgano ambiental resolverá en el plazo de 20 días hábiles, desde la entrada de la solicitud de inicio, la admisión a trámite.
- o Se realizará consulta a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, poniendo a su disposición el documento ambiental estratégico y el borrador del plan o programa.
- o Se formulará el informe ambiental estratégico en el plazo de cuatro meses contados desde la recepción de la solicitud de inicio y de los documentos que la deben acompañar. Este informe podrá ser favorable, favorable condicionado o desfavorable. En el caso de ser favorable o cumplir con los

condicionantes (que se incluirán en la versión final del plan), se podrá continuar con las siguientes fases de desarrollo del plan.

Redacción de la versión final del documento urbanístico y aprobación del mismo por parte del Ayuntamiento.

Estando vigente la modificación aprobada, para la solicitud de obras y/o actividad deberá tramitarse el instrumento de prevención ambiental que en cada caso requiere la actividad y obtener informe positivo. En la mayoría de los casos el trámite será el de calificación ambiental.

4. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE DEL DESARROLLO DEL PLAN O PROGRAMA EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO

El análisis ambiental se centra en el entorno más próximo de la parcela de estudio salvo aquellos factores ambientales que por sus características, necesitan ser estudiados dentro de los límites del término municipal de Málaga.

Tabla 4. Factores Ambientales considerados

FACTORES AMBIENTALES ESTUDIADOS			
F. ABIÓTICOS	F. BIÓTICOS	F. SOCIOECONÓMICOS	F. RIESGOS Y CATÁSTROFES NATURALES
Clima	Flora	Datos Económicos	Incendios
Geología, Relieve y Edafología	Fauna	Datos Demográficos	Inundabilidad
Usos y Aprovechamientos		Patrimonio Histórico	Sísmicos
Hidrografía		Vías Pecuarias	
Paisaje		RENPA y RED NATURA 2000	
		DPH y DPMT	
		Contaminación acústica y lumínica	

4.1. Ubicación Geográfica. Ámbito de Estudio

El municipio de Málaga se encuentra en la provincia de Málaga, comunidad autónoma de Andalucía, ubicado en la Costa del Sol, al sur de España. Limita al Norte con Casabermeja, al Este con El Borge, Moclinejo y Totalán, al Oeste con Cártama y Alhaurín de la Torre, al Noroeste con Almogía, el Noreste con Colmenar y Comares, al Sureste con Rincón de la Victoria y al Suroeste con Torremolinos. El Sur lo baña el mar Mediterráneo. El término municipal tiene una superficie de 394,98 km² y una altitud media de 6 msnm. Presenta una población de 587.068 habitantes según el censo de 2023, con una densidad de 1486,32 habitantes por km².



Imagen 5. Mapa de los municipios de la provincia de Málaga. Fuente: DERA

4.2. Medio Abiótico

4.2.1. Clima

La situación geográfica del área va a condicionar tanto desde el punto de vista pluviométrico como térmico.

La influencia marítima supone la disminución de las precipitaciones y una suavidad en las temperaturas, mientras que se produce una correlación positiva entre la altitud y las precipitaciones, y negativa entre la altitud y las temperaturas.

Málaga se caracteriza por un clima Mediterráneo, según situaciones, atendiendo a los valores climáticos que a continuación se describen, estos valores climáticos, que definen el tipo de clima son: temperatura media anual, temperatura media del mes más frío, temperatura media del mes más cálido, duración media del período de heladas, E.T.P. media anual, precipitación media anual, déficit medio

anual, duración media del período seco, precipitación de invierno, precipitación de primavera y precipitación de otoño. Los datos climatológicos se han obtenido a partir de los datos proporcionados por las estaciones controladas por el Sistema de Información Geográfica de Datos Agrarios (SIGA).

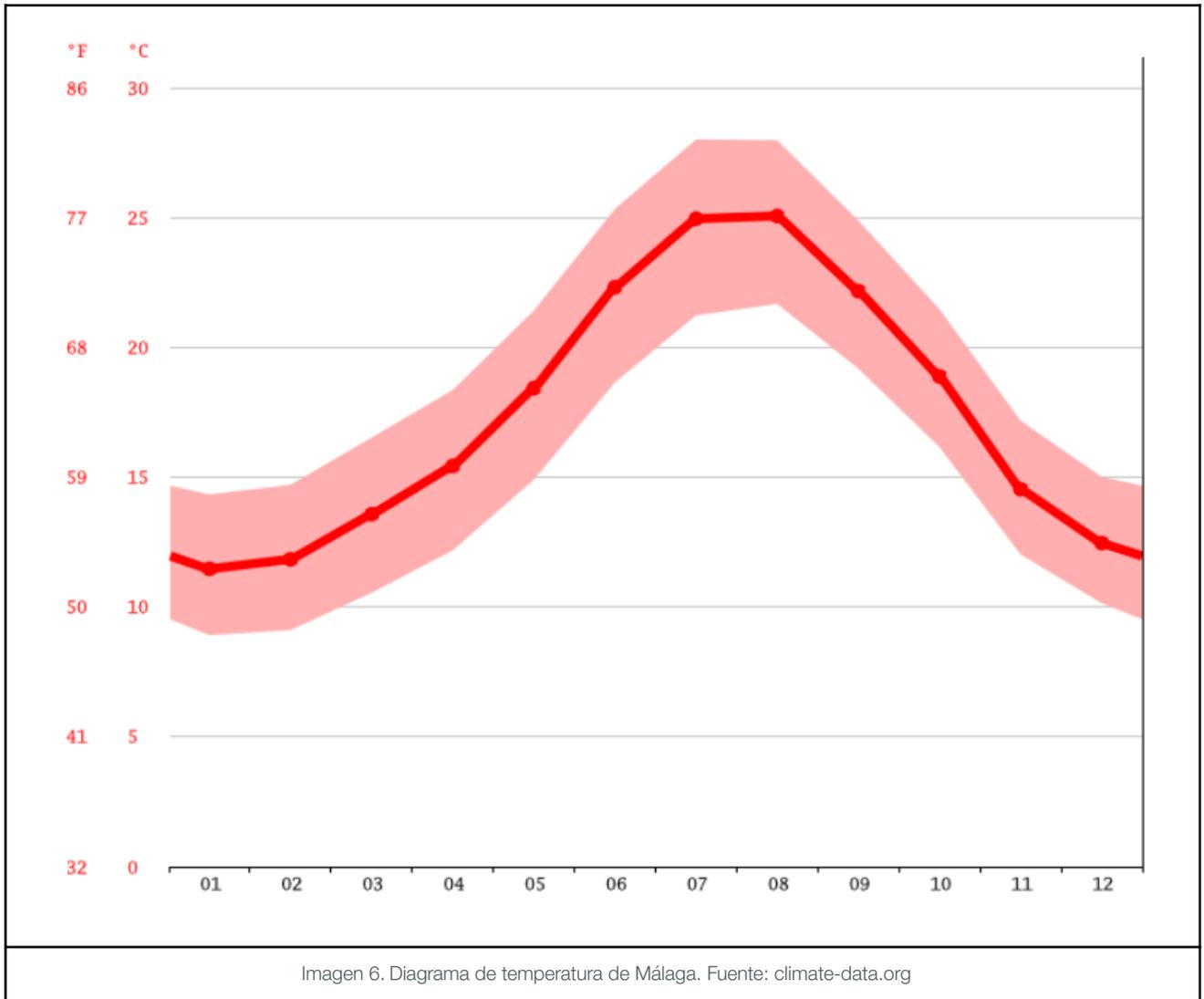
Los valores climatológicos de la zona de estudio se resumen en el siguiente cuadro:

Tabla 5. Valores climatológicos de la zona de estudio. Fuente: SIGA

VARIABLES CLIMÁTICAS	VALORES
Temperatura media anual	16,6 °C
Temperatura media de mínimas del mes más frío	6,10 °C
Temperatura media de máximas del mes más cálido	30,5 °C
Precipitación anual media	551 mm
Número medio anual de días de precipitación	41 días
Número medio anual de días de tormenta	4,2 días
Número medio anual de días de helada	4,3 días
Número medio anual de horas de sol	> 3.000 h

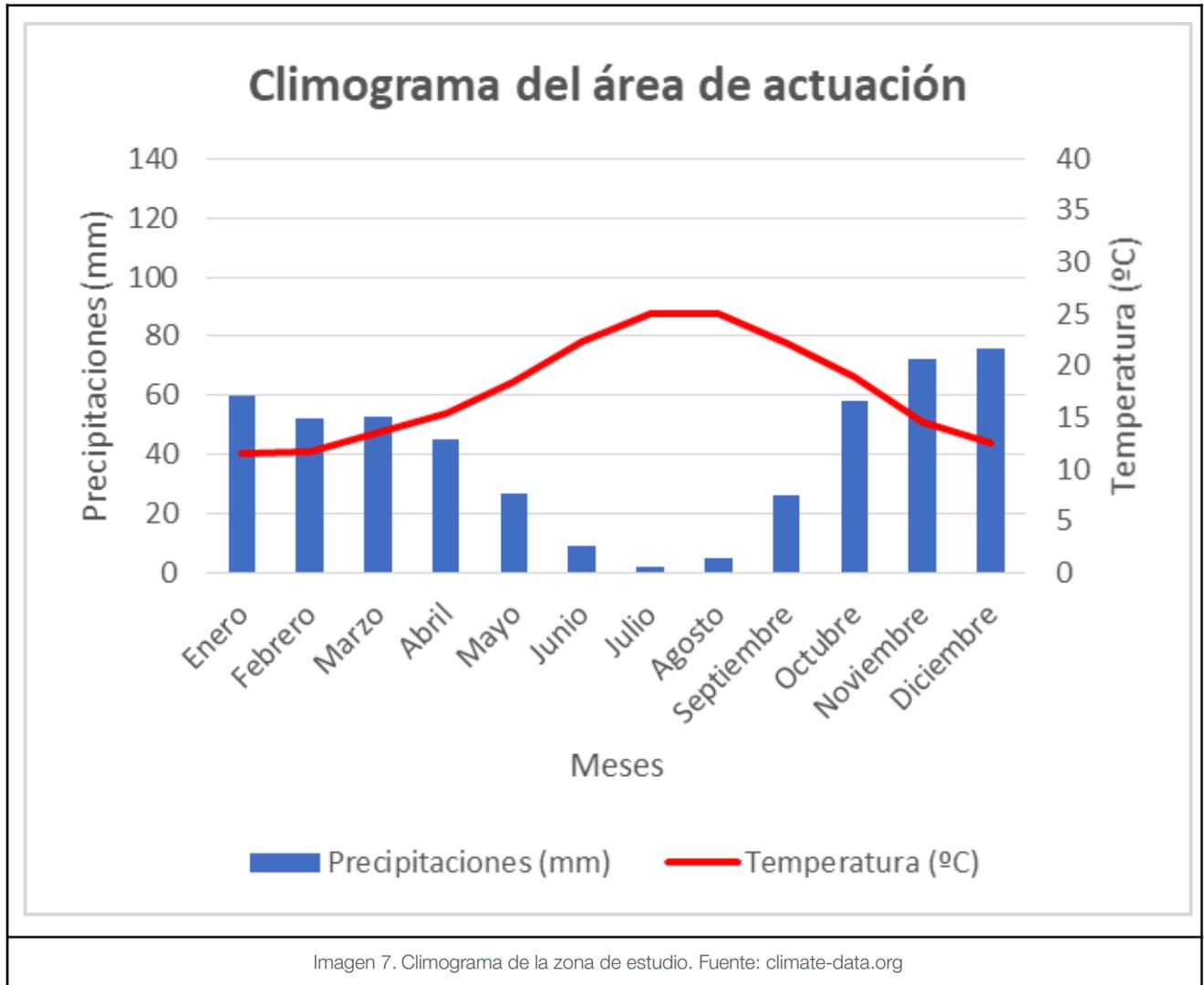
Temperatura

La temperatura es el dato climatológico más importante, por su influencia sobre las variables biológicas. La temperatura media anual de Málaga es de 16,6°C, las mayores temperaturas se alcanzan durante los meses estivales con medias por encima de los 25,1°C, los meses más cálidos se corresponden con julio y agosto con medias máximas por encima de los 28°C. Los meses más fríos presentan medias de 11,5°C, siendo éstos los de diciembre, enero y febrero, llegando enero a temperaturas mínimas inferiores a 8,9 °C.



Precipitaciones

La precipitación se define como el agua tanto en forma líquida como sólida, que cae sobre la superficie de la tierra. La lluvia es uno de los datos climatológicos más definitorios, es el principal controlador del ciclo hidrológico de una región, así como de la ecología, paisaje y usos del suelo. La precipitación media anual de Málaga es de 551 mm, los meses más lluviosos se corresponden con noviembre, diciembre y enero, dejando más de 76 mm de media, los meses en los que menos agua cae son los de julio y agosto con valores extremadamente bajos de 2 mm.



Evapotranspiración

La importancia de la evapotranspiración en los estudios del medio biofísico, reside en la influencia sobre el crecimiento y distribución de las plantas. La estimación de la evapotranspiración constituye la base del cálculo de las necesidades hídricas.

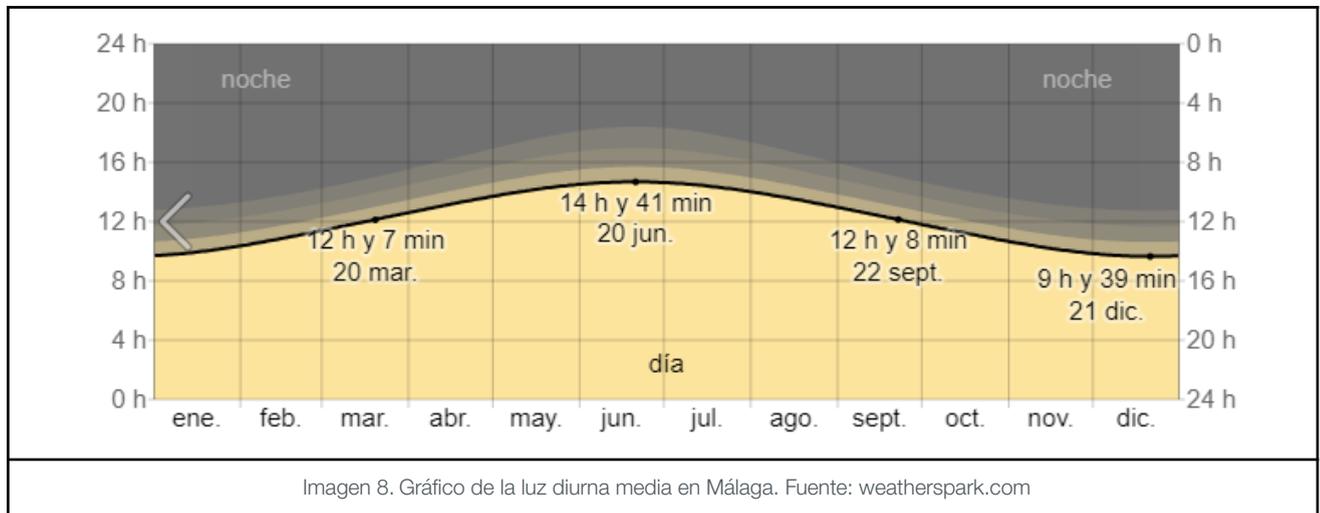
La evapotranspiración potencial se define como el agua devuelta a la atmósfera en estado de vapor por un suelo con superficie completamente cubierta de vegetación y en el supuesto de que no exista limitación de suministro de agua (lluvia o riego) para obtener un crecimiento vegetal óptimo.

La evapotranspiración anual media de Málaga es de 837 mm.

Insolación

La duración media anual de la insolación en Málaga está por encima de 2.500 horas. Se entiende por insolación anual el número de horas de sol al año, y por duración media a la media aritmética de las

horas anuales de sol de varios años, en concreto, por recomendación de la Organización Meteorológica Mundial, de treinta.



4.2.2. Geología, Relieve y Edafología

Relieve

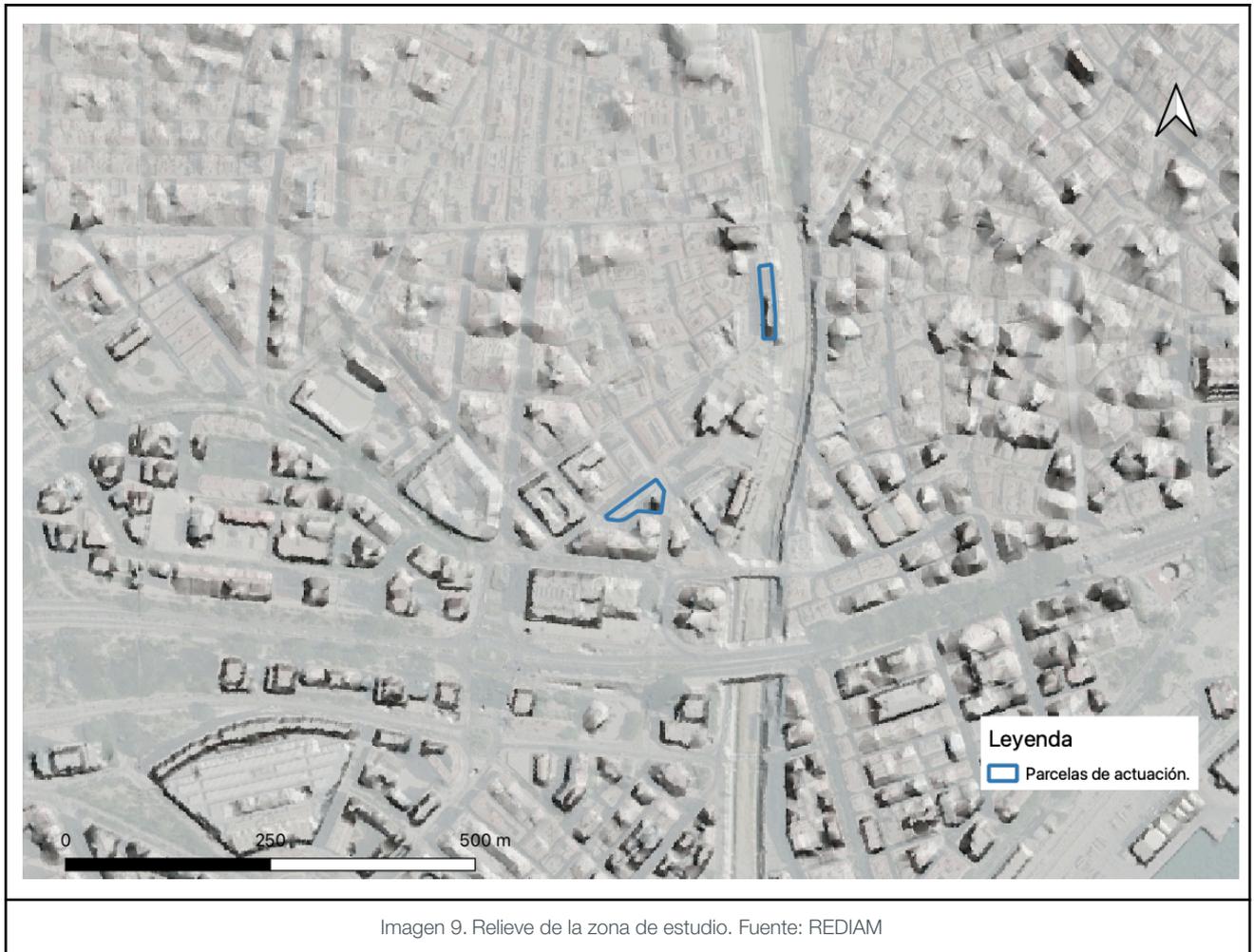
Andalucía comprende tres grandes unidades morfológicas (Sierra Morena, Depresión del Guadalquivir y Sierras Béticas) cada una de ellas con claras diferencias respecto a su génesis y transformación.

En Sierra Morena están los materiales geológicos de mayor antigüedad, ya que emergió en el Paleozoico Superior como zona extrema, o costera, del macizo que hoy conocemos como Meseta Ibérica. Posteriormente fue fracturada y levantada por el empuje de la orogenia alpina (hace unos 30 millones de años), la misma que hizo emerger los macizos calizos Béticos. Entre uno y otro bloque quedó un corredor marino por el que se comunicaba el océano y el naciente mar Mediterráneo, que progresivamente se cerró y colmató, dando lugar a la tercera macro unidad que es la Depresión del Guadalquivir.

La litología o tipos de rocas es también distinta en cada una de estas unidades. El Macizo Hespérico lo forman rocas ígneas y metamórficas; la Depresión del Guadalquivir rocas sedimentarias; mientras que las de las Cordilleras Béticas son sedimentarias, metamórficas e ígneas.

La zona de estudio se ubica en las Cordilleras Béticas, concretamente en la Cordillera Penibética, la más sureña, y discurre por la costa Sur de Andalucía, desde la costa Este de Almería hasta la costa de Cádiz. Está formada por rocas depositadas en medios someros -plataforma continental, costeros, etc.-, que durante el Mesozoico representaba la zona más cercana al continente, constituido por el Macizo Ibérico.

En la zona de estudio, los terrenos presentan una topografía con una pendiente muy suave y homogénea en la totalidad de su superficie.



Geología

Los materiales sobre los que se asienta la zona de estudio proceden del Cuaternario formado por aluviales recientes procedentes de las erosiones de las cuencas de los ríos Guadalmedina y Guadalhorce.

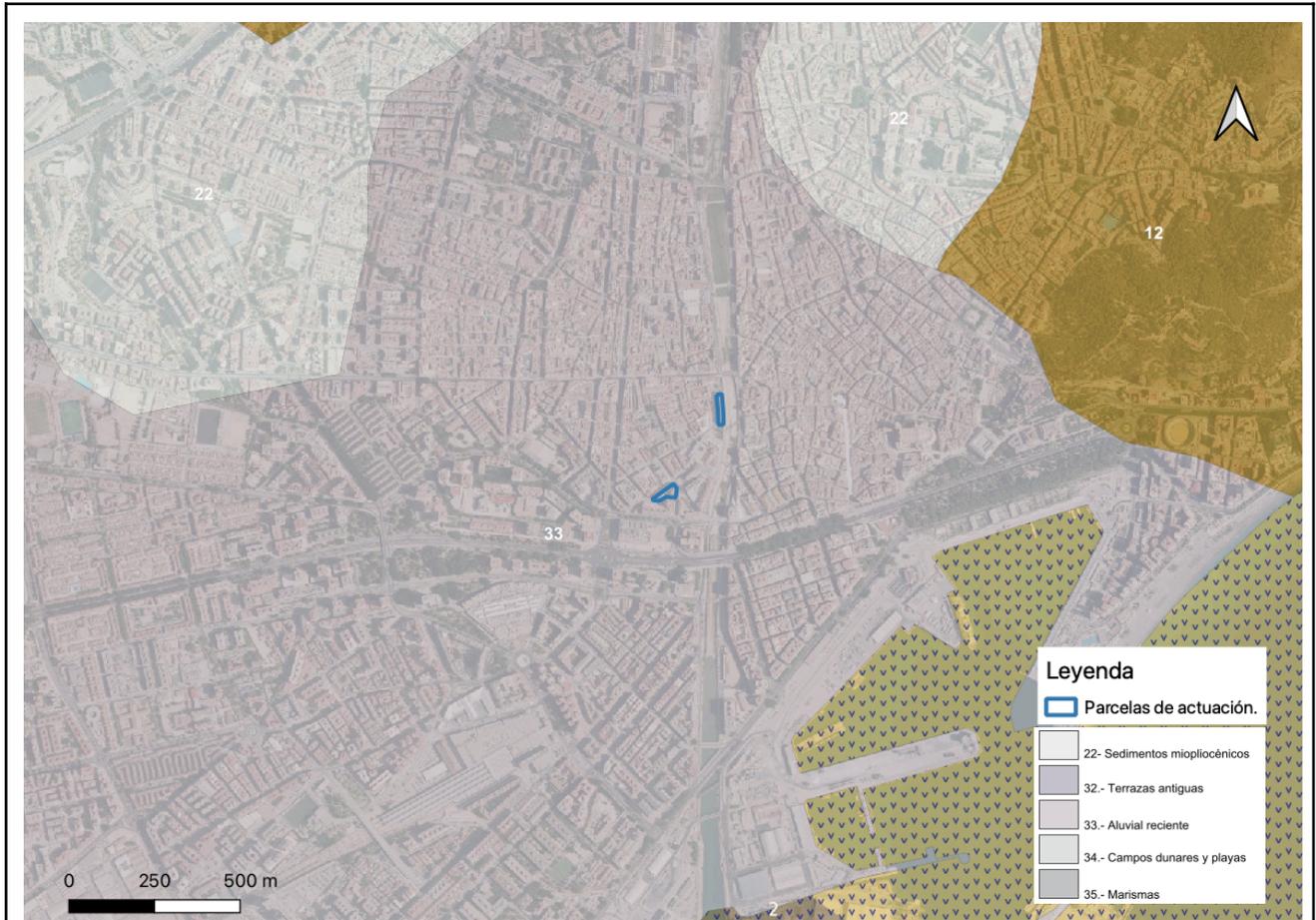


Imagen 10.

Unidades estructurales de la zona de estudio. Fuente: elaboración propia con datos de DERA

La litología característica de la zona de estudio son Arenas, limos, arcillas, gravas y cantos.

Las arenas son sedimentos compuestos por granos sueltos de minerales y rocas, cuyo tamaño oscila entre 1/16 mm. y 2 mm. Se origina por la meteorización de las rocas y se selecciona por los agentes de transporte. Puede tener cualquier composición mineralógica. Los limos, en cambio, están compuestos por sedimentos de rocas preexistentes, ricas en nutrientes. Los forman partículas de arcilla, lodo y arena que han sido transportadas por la lluvia, corrientes de agua natural o el viento. Las arcillas son rocas detríticas muy finas, parcialmente deshidratadas, constituidas por un agregado de silicatos de aluminio hidratados, que pueden ir acompañados por otros minerales. Por otro lado, las gravas son rocas sedimentarias detríticas producto de la división natural o artificial de otras rocas y minerales. Los fragmentos de las gravas miden entre 2 y 64 milímetros de diámetro y su composición química es variada. Están constituidas principalmente por rocas ricas en cuarzo y cuarcita. Los cantos son rocas o trozos de rocas sueltos de tonalidades y superficies suaves que son el producto de procesos geológicos externos, como erosión y transporte de rocas ígneas.

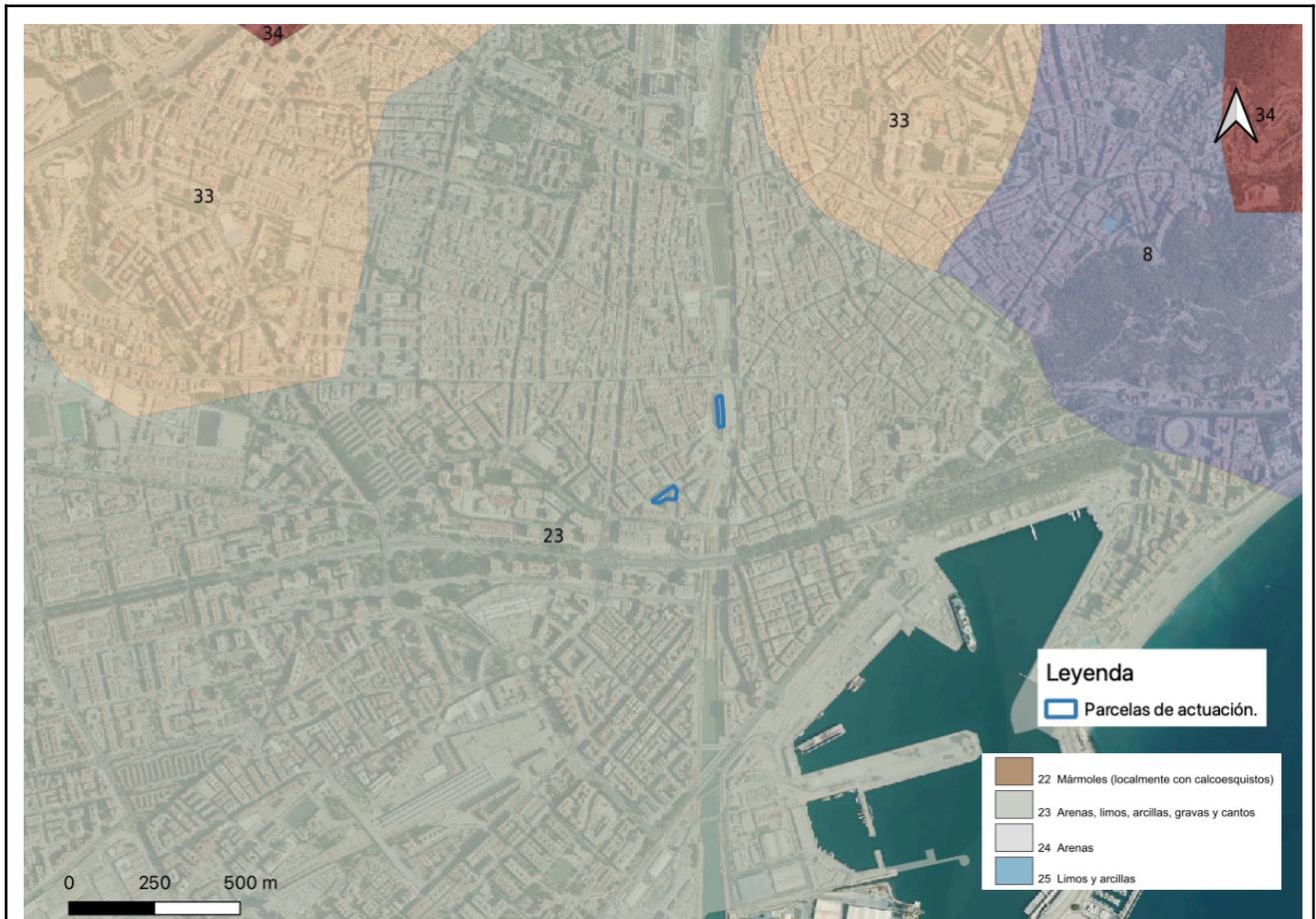


Imagen 11.

Litología de la zona de estudio. Fuente: elaboración propia con datos de DERA

Edafología

Para el caso de la parcela, la tipología de suelos que encontramos es fluvisoles calcáreos.

Según la clasificación de la F.A.O. (1988), Fluvisol deriva del vocablo latino "fluvius" que significa río, haciendo alusión a que estos suelos están desarrollados sobre depósitos aluviales. El material original lo constituyen depósitos, predominantemente recientes, de origen fluvial, lacustre o marino. Se encuentran en áreas periódicamente inundadas, a menos que estén protegidas por diques, de llanuras aluviales, abanicos fluviales y valles pantanosos. Aparecen sobre todos los continentes y cualquier zona climática. El perfil es de tipo AC con evidentes muestras de estratificación que dificultan la diferenciación de los horizontes, aunque es frecuente la presencia de un horizonte Ah muy conspicuo. Los rasgos redoximórficos son frecuentes, sobre todo en la parte baja del perfil. Los Fluvisoles suelen utilizarse para cultivos de consumo, huertas y, frecuentemente, para pastos. Es habitual que requieran un control de las inundaciones, drenajes artificiales y que se utilicen bajo regadío. Cuando se drenan, los Fluvisoles tiónicos sufren una fuerte acidificación acompañada de elevados niveles de aluminio.

Los fluvisoles calcáreos suelen ser calcáreos entre 20 y 50 cm desde la superficie.

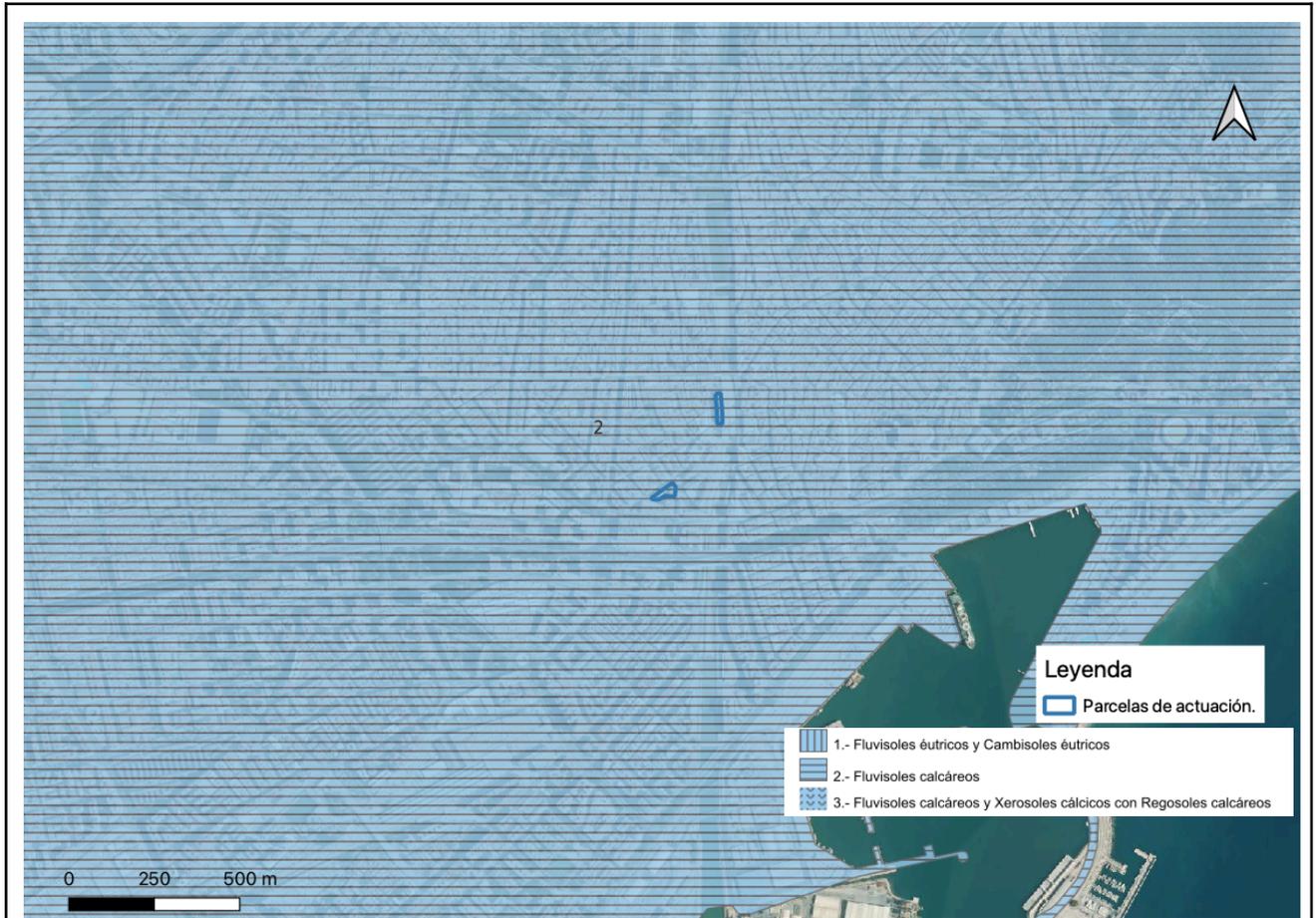


Imagen 12.

Edafología de la zona de estudio. Fuente: elaboración propia con datos de DERA

Geotecnia

Consultado el Mapa Geotécnico y de Riesgos Geológicos 25k y 5k - Mapa Geotécnico y de Riesgos Geológicos de la ciudad de Málaga se puede identificar que las condiciones constructivas sobre el suelo aluvial en este caso son muy favorables. A pesar de ello, puede encontrarse con algunos problemas tipo P-4, P-5 y P-9.

P-4. Posible inundación en avenidas excepcionales, aparición de aguas subterráneas en excavaciones.

P-5. Inestabilidad de paredes en excavaciones.

P-9. Asentamientos diferenciales en cuaternarios fluviales.

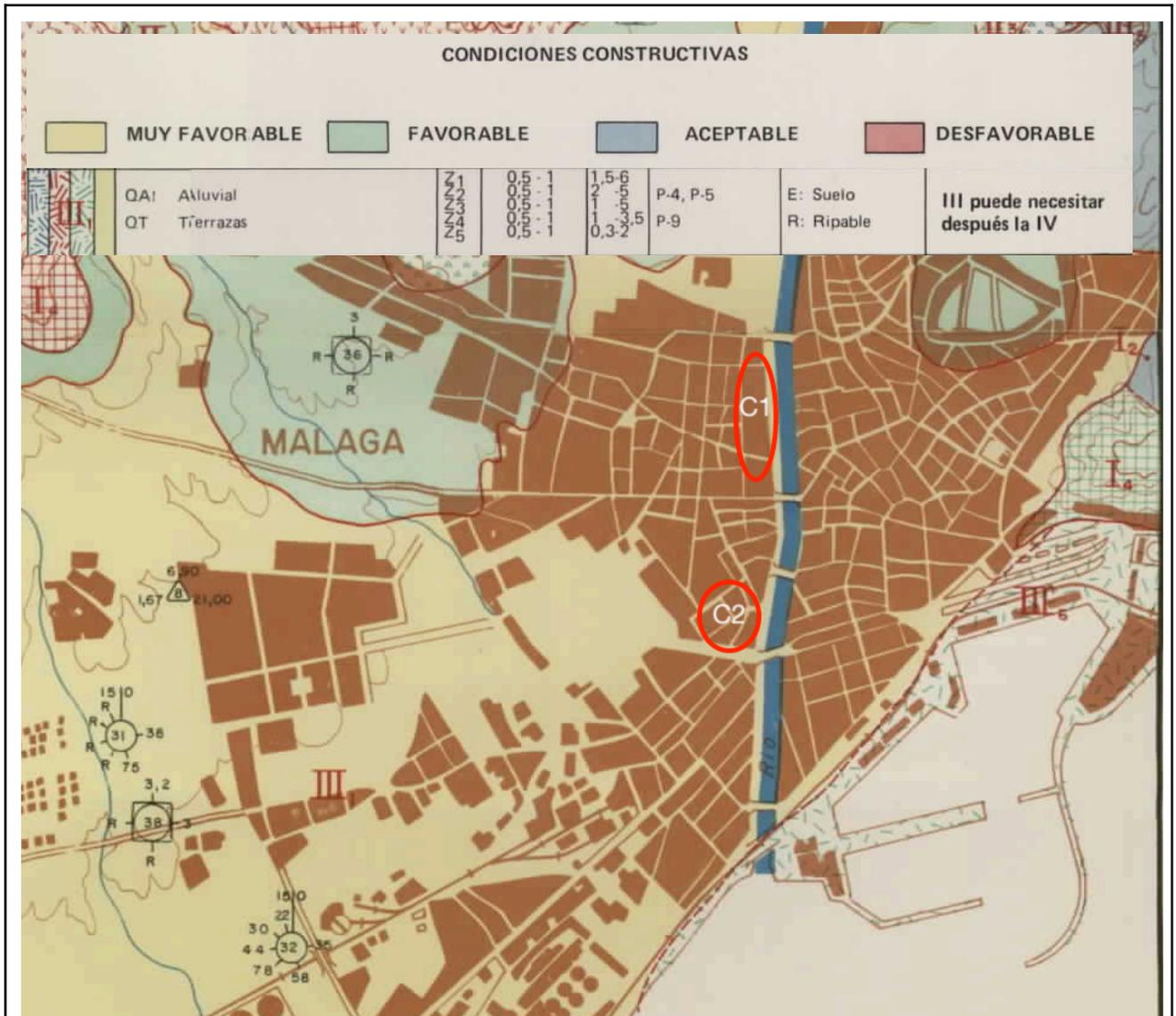


Imagen 13. Geotecnia de la zona de estudio. En un recuadro rojo, la zona de estudio. Fuente: IGME

4.2.3. Hidrología e Hidrogeología

La zona de estudio se encuentra en la Demarcación Hidrográfica de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas.

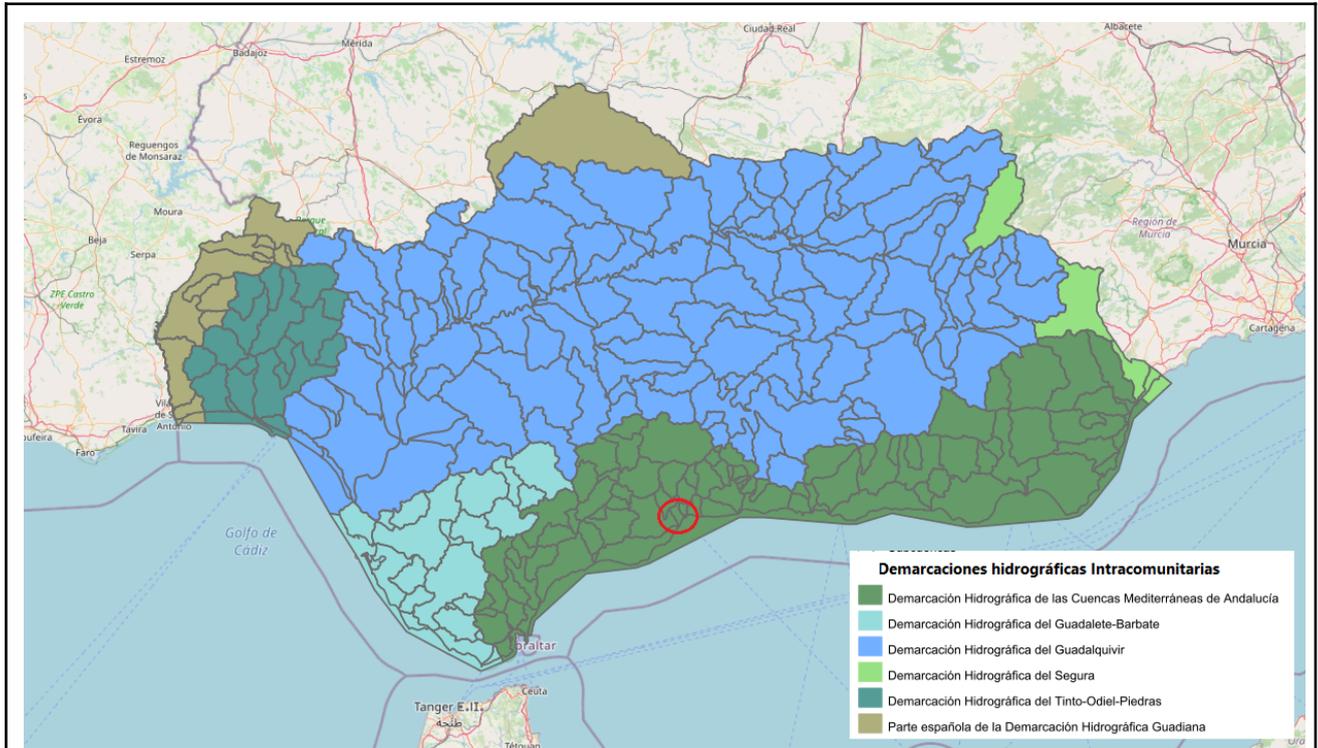


Imagen 14.

Demarcaciones hidrográficas de Andalucía. En rojo, la zona de estudio. Fuente: REDIAM

Las parcelas de actuación se encuentran sobre la subcuenca del Río Guadalmedina que pertenece a la cuenca del Guadalhorce, y se encuentran colindantes al río Guadalmedina. El río Guadalmedina nace en la Sierra de Camarolos y discurre por la provincia de Málaga hasta desembocar en el Mar Mediterráneo, atravesando la ciudad de Málaga en su tramo final. Tiene una longitud aproximada de 47 kilómetros y su cuenca abarca una superficie de alrededor de 155 kilómetros cuadrados. Históricamente, el río ha sido fundamental para el desarrollo de la ciudad de Málaga, proporcionando recursos hídricos y siendo un eje natural de crecimiento urbano. En épocas de lluvias intensas, el Guadalmedina ha causado inundaciones significativas en la ciudad, lo que ha llevado a la construcción de diversas infraestructuras para controlar su cauce y prevenir desbordamientos. Para mitigar las inundaciones y gestionar el flujo del agua, se han construido embalses como el Embalse del Limonero, que regula el caudal del río. También existen proyectos y medidas urbanas para la canalización y el encauzamiento del río a lo largo de su paso por el núcleo urbano de Málaga.

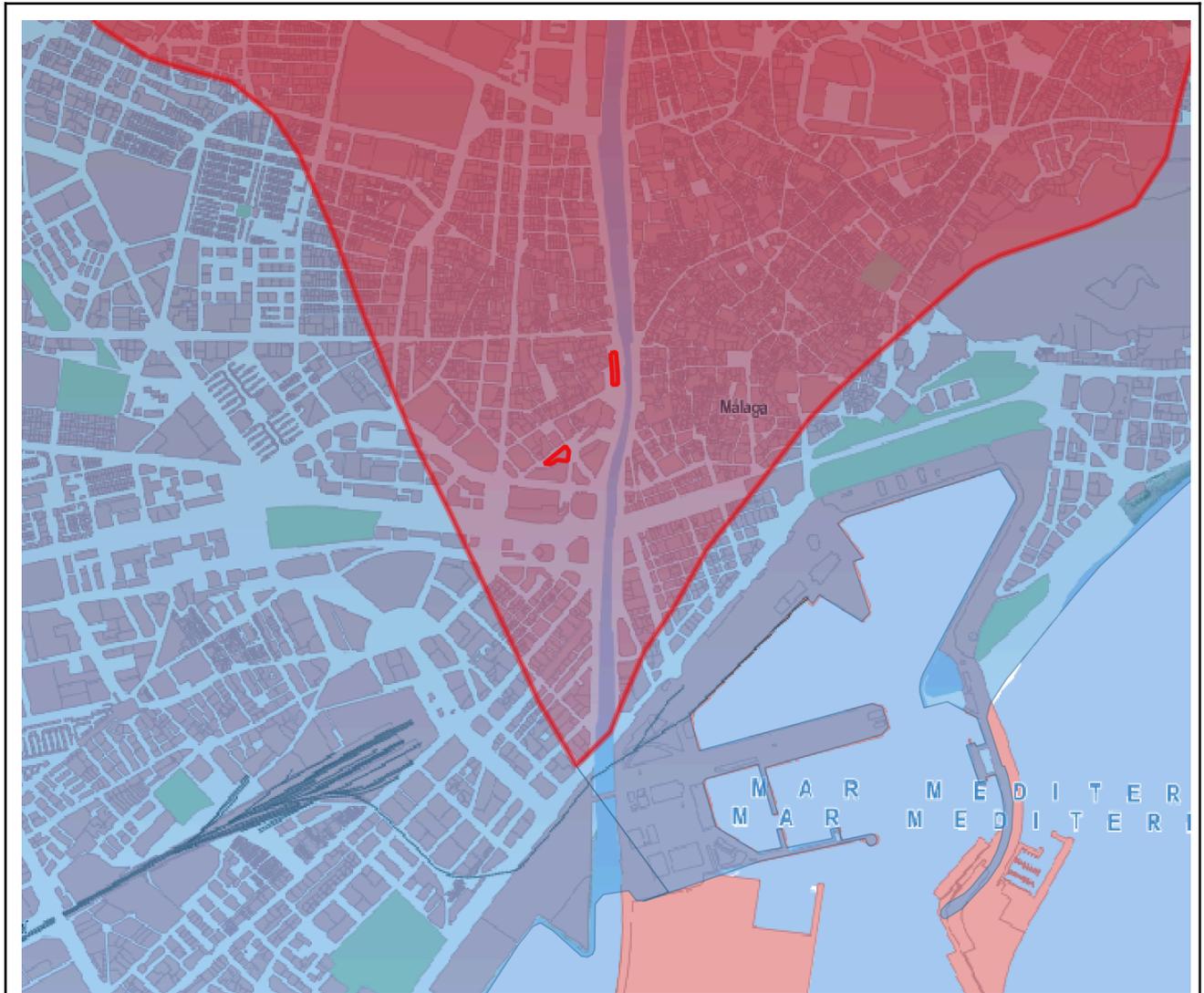


Imagen 15.

Hidrología superficial y subterránea en la zona de estudio. Fuente: elaboración propia con datos de DERA

4.2.4. Paisaje

El distrito centro de Málaga, conocido como el "Centro Histórico", es un área vibrante y rica en patrimonio cultural y arquitectónico. Este distrito ofrece una mezcla de paisajes urbanos que combinan historia, modernidad y naturaleza, reflejando su evolución a lo largo de los siglos. A continuación, se describe el paisaje del distrito centro de Málaga:

Paisaje Urbano

Arquitectura Histórica:

El Centro Histórico de Málaga está repleto de edificios emblemáticos que datan desde la época romana hasta el siglo XIX. Ejemplos destacados incluyen la Catedral de Málaga, conocida como "La Manquita" debido a su torre inacabada, y el Teatro Romano, que data del siglo I a.C.

La Alcazaba, una fortaleza palaciega de origen musulmán construida en el siglo XI, es otro hito importante que domina el paisaje con sus murallas y jardines.

Calles y Plazas:

Las calles estrechas y empedradas del centro, como la Calle Larios, son características distintivas del distrito. La Calle Larios, una de las principales arterias comerciales, es famosa por su arquitectura del siglo XIX y su ambiente animado.

Plazas como la Plaza de la Merced, donde se encuentra la casa natal de Pablo Picasso, y la Plaza de la Constitución, el corazón social del centro, ofrecen espacios abiertos rodeados de cafeterías, restaurantes y tiendas.

Parques y Zonas Verdes:

El Parque de Málaga, también conocido como Parque de la Alameda, es un exuberante espacio verde que proporciona un respiro natural en medio del paisaje urbano. Este parque alberga una amplia variedad de plantas tropicales y subtropicales.

Otros espacios verdes, como los Jardines de Pedro Luis Alonso y el Paseo del Parque, complementan el entorno urbano con sus zonas ajardinadas y vistas panorámicas.

Paisaje Costero

Puerto de Málaga:

El puerto de Málaga es una parte integral del paisaje del centro. Ha sido renovado y modernizado para incluir Muelle Uno, una zona de ocio y comercial que ofrece restaurantes, tiendas y un paseo marítimo con vistas impresionantes del Mediterráneo.

El Centro Pompidou Málaga, una extensión del famoso museo de arte contemporáneo parisino, se encuentra en el puerto, añadiendo un elemento cultural al área costera.

Playas Urbanas:

Aunque el distrito centro no tiene playas propiamente dichas dentro de sus límites, está muy cerca de playas urbanas populares como La Malagueta, que se encuentra a poca distancia a pie del centro histórico. Estas playas ofrecen arenas doradas y una amplia gama de servicios y actividades recreativas.



Imagen 16. Visión 3D de la parcela C1 propuesta.



Imagen 17. Visión 3D de la parcela C2 propuesta.

En la parcela C-1, se aumenta la altura máxima permitida por el estudio de detalle, de 15 y 18 metros, a 22,50 y 26 metros. Pasando de tener PB+3 y PB+4, a PB+5 y PB+7. La altura máxima propuesta no sobrepasa la altura máxima permitida por el PERI. Considerándose justificada ya que así se aprobó con el PERI.

- En la parcela C-2, se aumenta la altura máxima permitida por el estudio de detalle, de 19 y 22 metros, a 25,2 metros. Pasando de tener PB+4 y PB+5, a PB+6. Dicha altura va en relación con los edificios del entorno sin sobrepasarlos. Como, por ejemplo, el hotel H10 en Hoyo de Esparteros de PB+8, o El Corte Inglés de PB+7.

Las parcelas de actuación C-1 y C-2 no quedan dentro de la zona de protección PEPRI Centro.

4.3.2. Fauna

Una vez consultada la distribución de Especies de Flora y Fauna Protegidas en Andalucía en cuadrículas de 5x5 Km, que incluye información sobre el Catálogo andaluz de Especies Amenazadas, el Listado Andaluz de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial (LAESPE), el Anexo II de la Directiva Hábitats y los Planes de recuperación y conservación de especies amenazadas con el siguiente resultado:

Tabla 6. Distribución de Especies de Flora Protegidas en Andalucía en cuadrículas de 5x5 Km, que incluye información sobre el Catálogo andaluz de Especies Amenazadas, el Listado Andaluz de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial (LAESPE), el Anexo II de la Directiva Hábitats y los Planes de recuperación y conservación de especies amenazadas

Grupo	Nombre científico	Nombre común	Listado Andaluz
Aves	<i>Aquila chrysaetos</i>	Águila real	Listado
Aves	<i>Falco peregrinus</i>	Halcón peregrino	Listado
Aves	<i>Hieraaetus fasciatus</i>	Águila azor	Vulnerable

Tenemos que considerar que es un hábitat urbano y por lo tanto nos encontramos especies vinculadas al mismo como son pequeños mamíferos, insectos, reptiles o en ocasiones murciélagos. Están más representadas las aves urbanas donde podemos observar palomas (*Columba livia*), gorriones (*Passer domesticus*), golondrinas (*Hirundo rustica*), vencejo común (*Apus apus*) o distintos tipos de gaviotas (ej. *Larus michahellis*).

A pesar de ser un entorno urbano las parcelas se encuentran en el en las cercanías del cauce del río Guadalmedina a pesar de que no tiene un hábitat de ribera podemos encontrar algunas especies asociadas a las zonas bajas de los cursos de agua como Andarrios Chico (*Actitis hypoleucos*), Garceta Común (*Egretta garzetta*), Lavandera Cascadeña (*Motacilla cinerea*).

4.4. Medio Socioeconómico

4.4.1. Datos Económicos

Para obtener información de las actividades económicas de Málaga, se ha consultado el Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (SIMA), del Instituto de Estadística de Andalucía y el Instituto Nacional de Estadística (INE). El SIMA proporciona datos del número de establecimientos existentes en el año 2023, clasificándolos según el número de trabajadores y por tipo de actividad económica. Los datos obtenidos son:

Tabla 7. Clasificación según el número de trabajadores contratados

Clasificación según el número de trabajadores contratado	
Tipo de establecimiento	Número de establecimientos
Sin asalariados	27.680
Hasta 5 trabajadores	16.618
Entre 6 y 19 trabajadores	4.604
Superior a 19 trabajadores	1.849
Total establecimientos	50.751

Tabla 8. Clasificación según el tipo de actividad económica

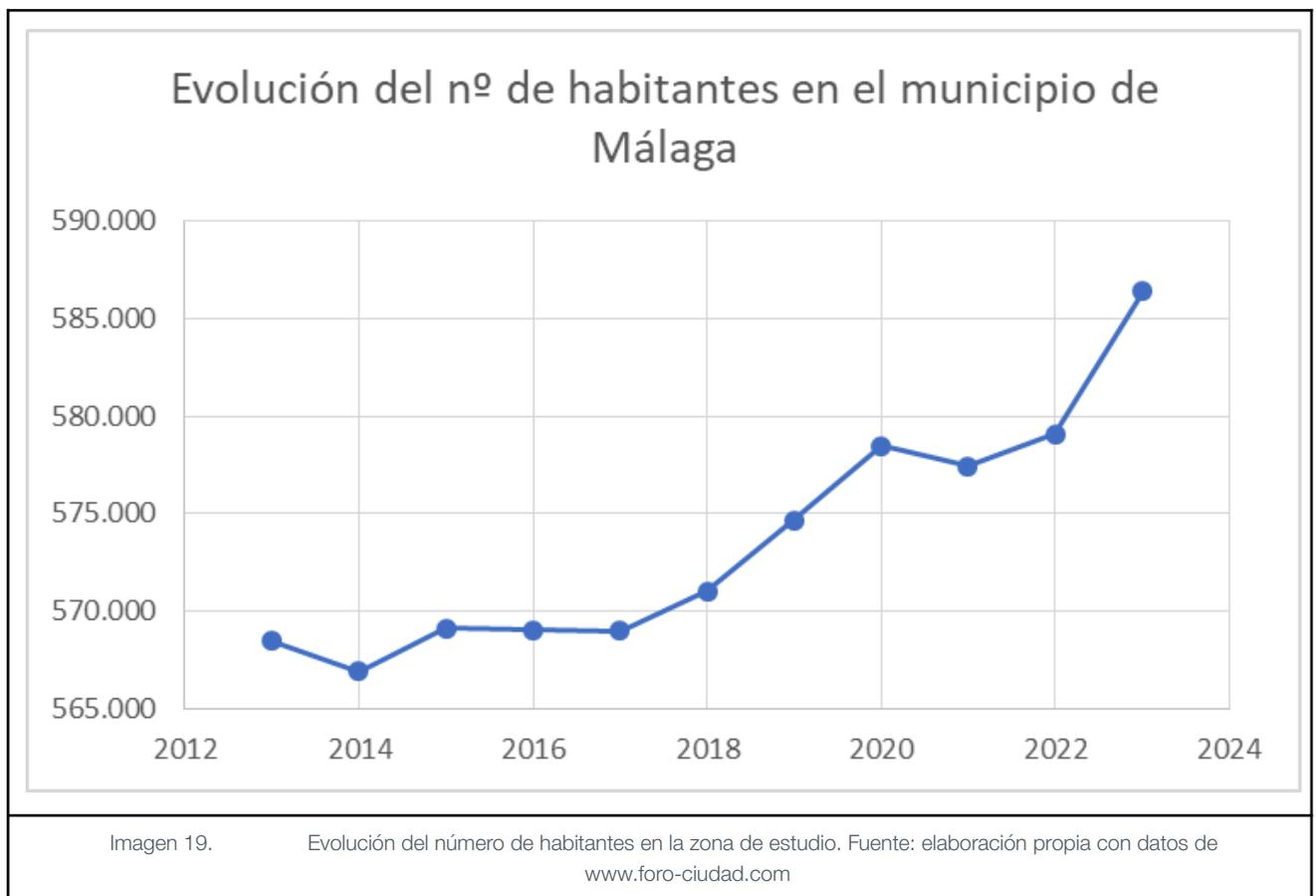
Clasificación según el tipo de actividad económica	
Actividad económica	Número de establecimientos
Industria	1.305
Construcción	3.661
Comercio, transporte y hostelería	14.067
Información y comunicaciones	1.081
Actividades financieras y de seguros	931
Actividades inmobiliarias	2.895
Actividades profesionales y técnicas	8.666
Educación, sanidad y servicios sociales	4.251
Otros servicios personales	4.184
Total servicios	1.305
Total	3.661

Tal y como se aprecia en la tabla anterior, el sector que más destaca sobre el resto es el del comercio, transporte y hostelería, con casi 14.067 establecimientos. La situación del municipio, ubicado en la Costa del Sol, propicia la existencia de este tipo de establecimientos.

4.4.2. Datos Demográficos

La población de Málaga en 2023 era de 587.068 habitantes. Ésta ha experimentado un aumento constante desde 2013, experimentándose, no obstante, un pequeño decrecimiento en 2020.

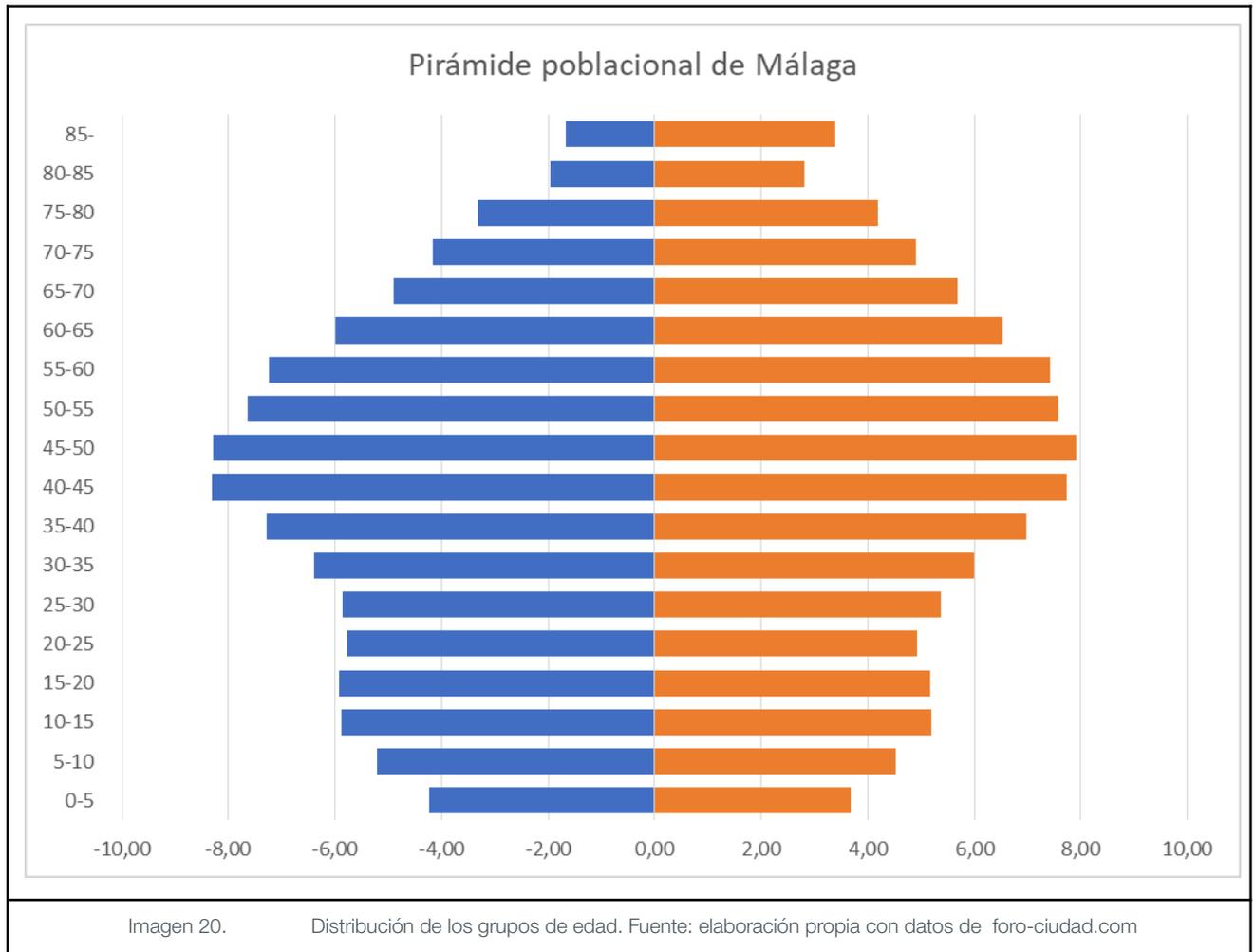
Málaga supone un 34,34% de la población total en la provincia.



Más del 99,1% de la población reside en el núcleo urbano de Málaga y, el resto, en los numerosos núcleos secundarios de población que se distribuyen por todo el término municipal.

Del total de la población residente del municipio, los hombres suponen en 2021 el 47,99%, mientras que las mujeres constituyen el 52,01% de la población total. Son valores bastante equilibrados, pero que coinciden con la realidad global de la población española, andaluza y malagueña, donde las mujeres son mayoría.

En cuanto a la distribución de la población atendiendo a los grandes grupos de edad, esta presenta una distribución en la que se puede vaticinar en un futuro envejecimiento de la población, con un porcentaje de personas adultas elevado y un porcentaje de población joven menor.

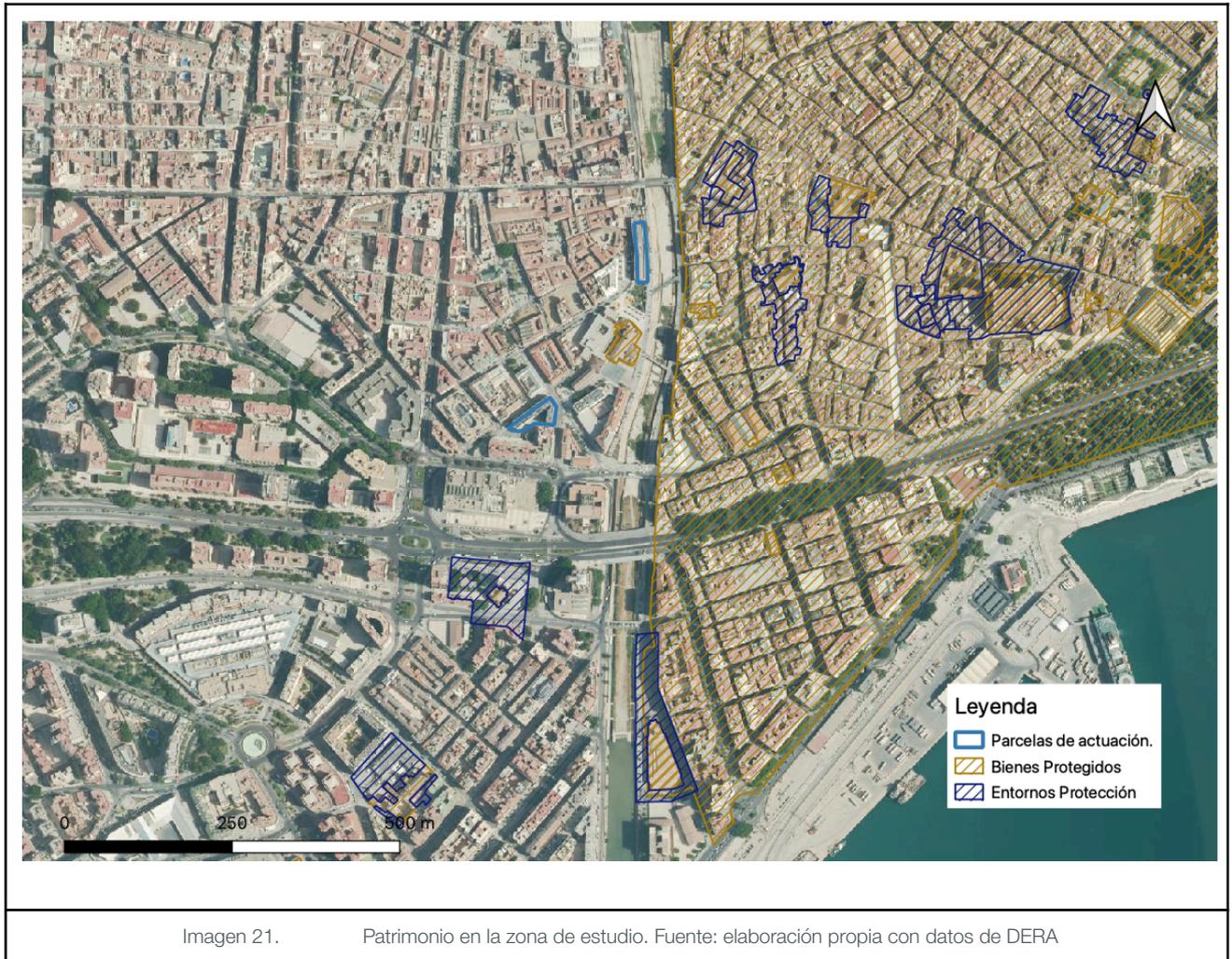


4.5. Afecciones sectoriales

4.5.1. Patrimonio Histórico

Como puede observarse las parcelas de actuación quedan fuera de las suelos afectados por protección de patrimonio. Se encuentran muy cerca del ámbito de PEPRI Centro, que contienen edificios incluidos en tramas urbanas correspondientes a procesos de urbanización histórica, de los

que se pretende remodelar en unos casos y conservar en otros la relación de la arquitectura con el espacio urbano, regulando según los casos la renovación y conservación de la edificación.



A continuación se muestra el plano I.5.7 Protecciones histórico-Artísticas BIC del PGOU de Málaga. Como se puede observar en la siguiente imagen, los inmuebles de las parcelas C1 y C2 no se encuentran entre las protecciones arquitectónicas y arqueológicas identificadas.

A continuación se muestra el plano P.1.4 Protecciones Estructurales del Medio Urbano donde se observa diferentes ámbito de protecciones arqueológicas. Se puede observar como la parcela C2 se encuentra en el área de protección arqueológica tipo 2/reserva arqueológica.

Las parcelas de actuación C-1 y C-2 no quedan dentro de la zona de protección PEPRI Centro.

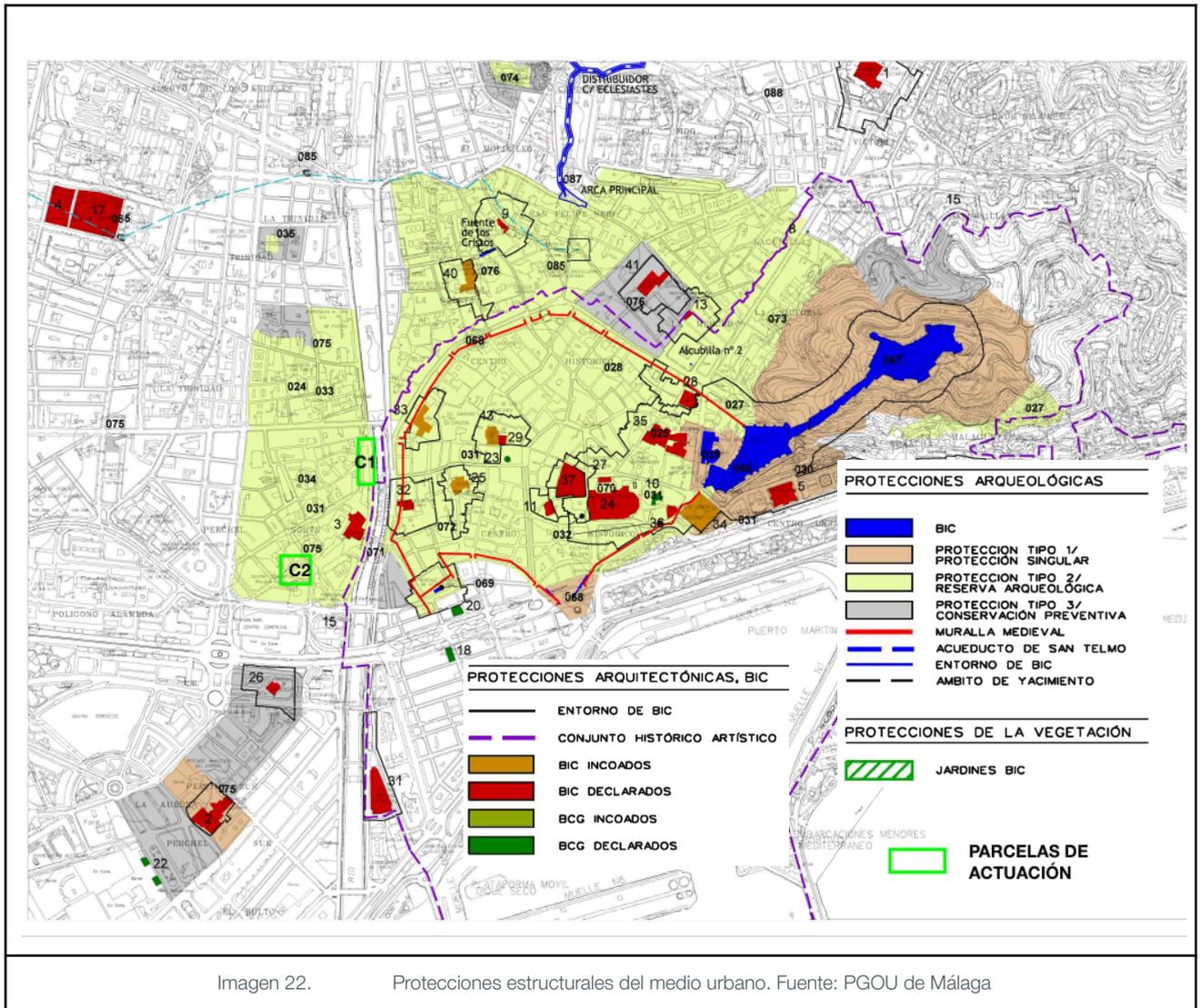


Imagen 22.

Protecciones estructurales del medio urbano. Fuente: PGOU de Málaga

4.5.2. Vías Pecuarias

De acuerdo con la cartografía consultada, no existen vías pecuarias próximas a la zona de estudio. Las más cercanas se encuentran entre 3 y 5 kilómetros de distancia.

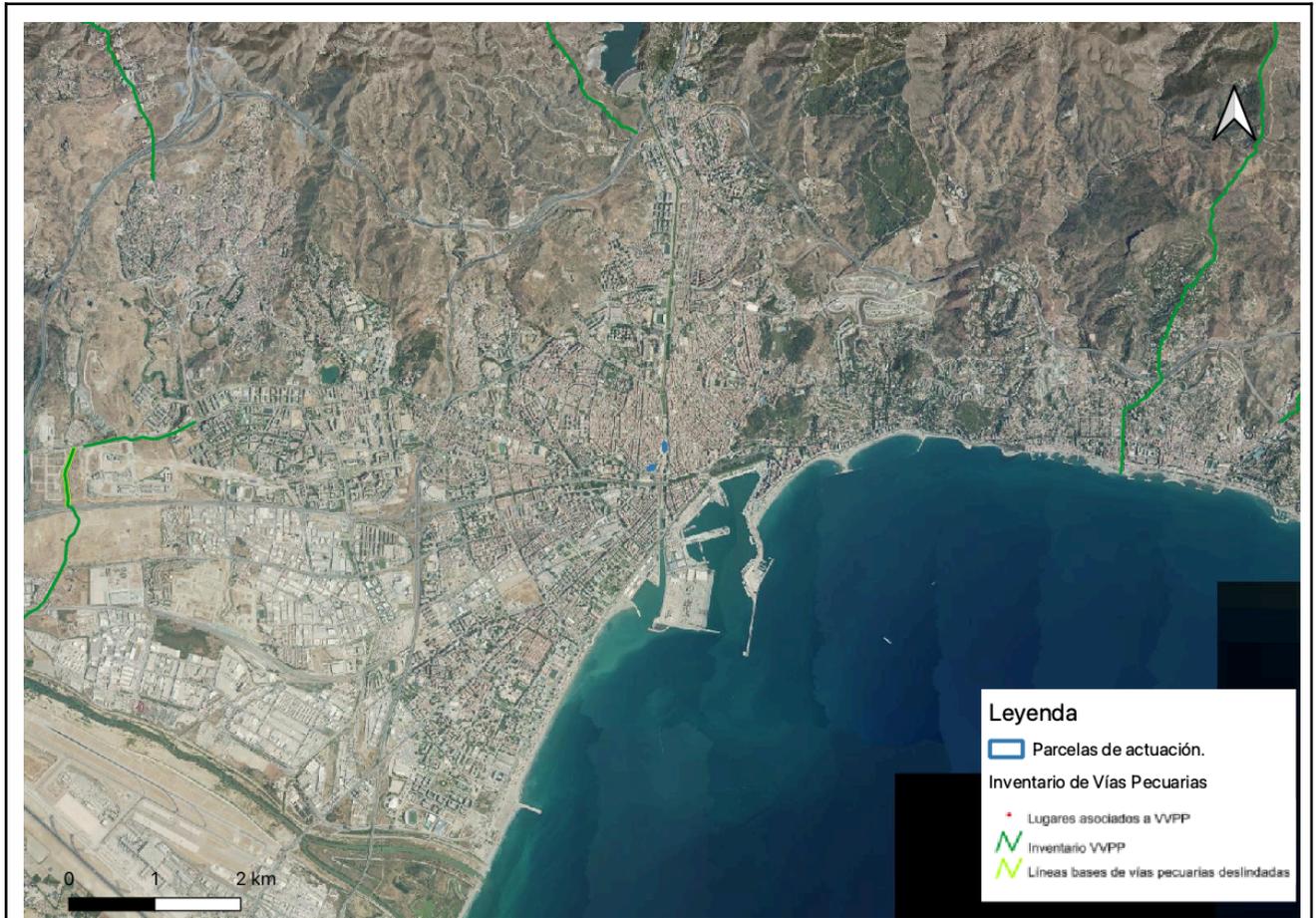


Imagen 23.

Vías pecuarias próximas a la zona de estudio. Fuente: elaboración propia con datos de DERA

4.5.3. Espacios Naturales Protegidos

Ni la zona de actuación ni su entorno más próximo se encuentran dentro de ningún espacio natural protegido de los incluidos en la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía (RENPA), ni dentro de los límites de ningún Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) o Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA), establecidos por la Directiva 92/43/CEE (Directiva Hábitat). El más próximo se encuentra a 2,3 km al suroeste, el Paraje Natural Desembocadura del Guadalhorce.

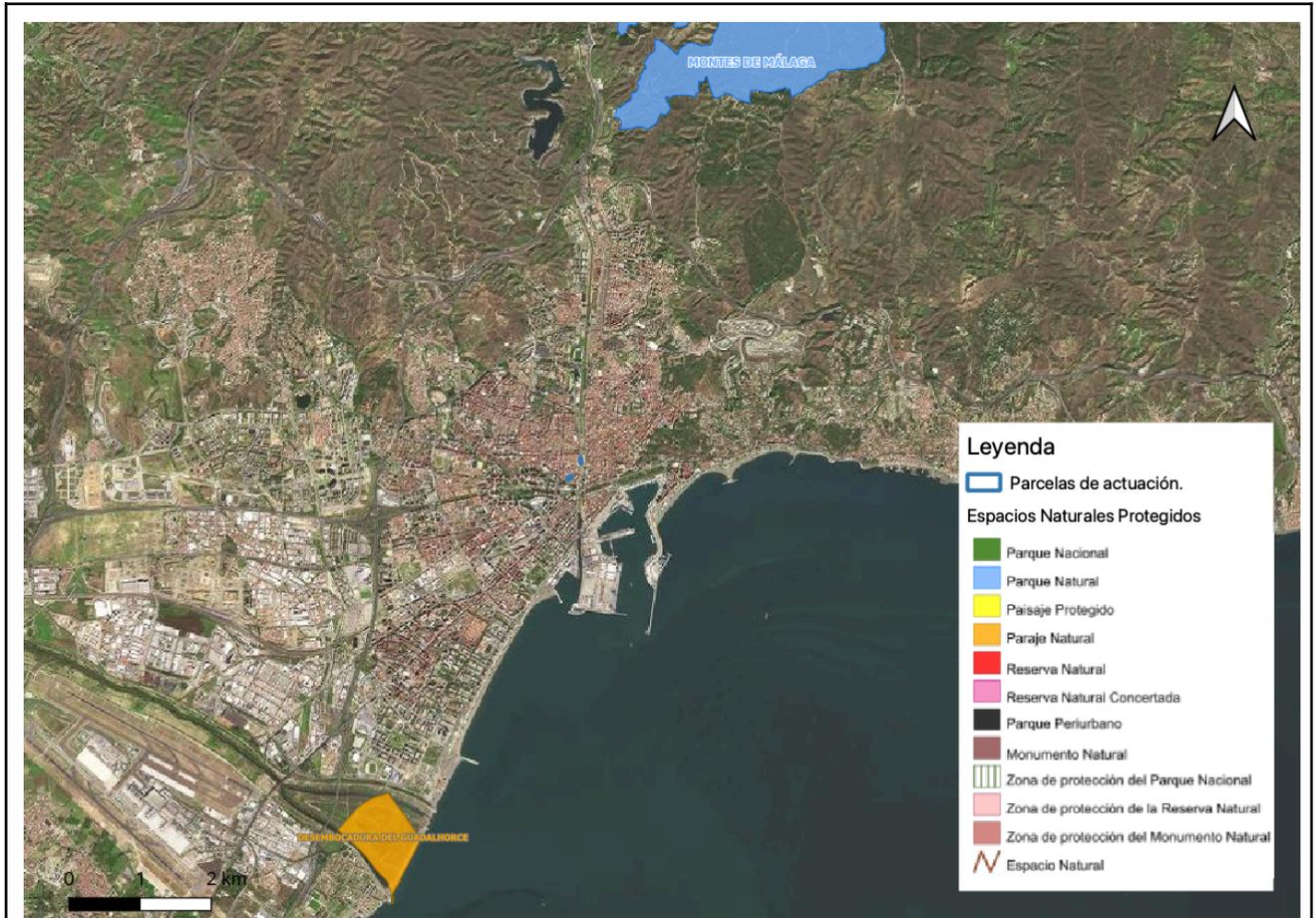


Imagen 24. Espacios de la RENPA y de la Red Natura 2000 próximas a la zona de estudio. Fuente: elaboración propia con datos de DERA

En el área de estudio no se encuentra ningún hábitat de interés comunitario.

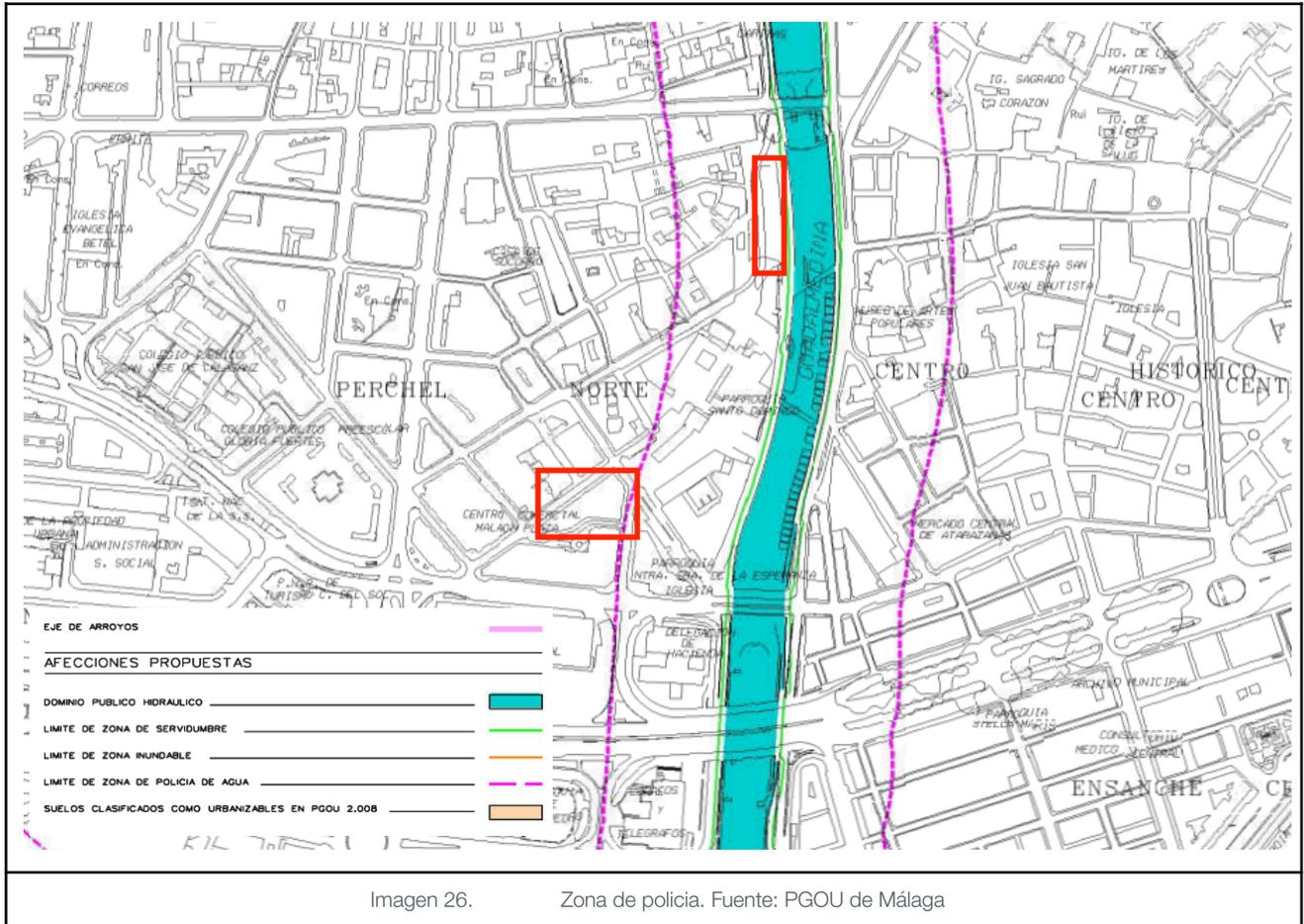


Imagen 25.

Hábitats de Interés Comunitario próximos a la zona de estudio. Fuente: REDIAM

4.5.4. Dominio Público Hidráulico

Según el plano I.5.2.2 Planta de Afecciones Propuesta, la parcela C1 se encuentra en zona de policía de cauce del río Guadalmedina.



Zona de policía.

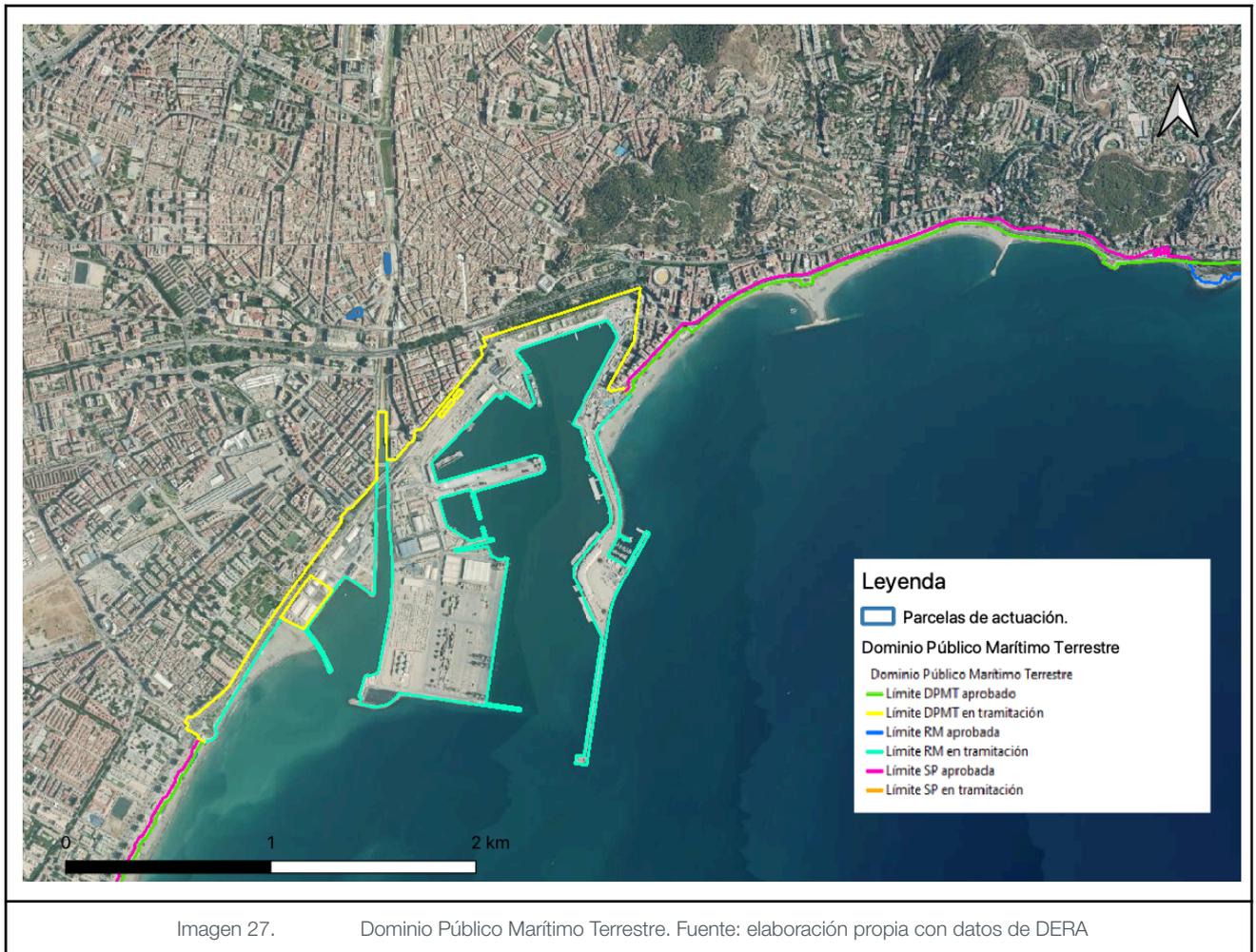
Art. 9.1. En la zona de policía de 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce y con el fin de proteger el dominio público hidráulico y el régimen de corrientes, quedan sometidos a lo dispuesto en este Reglamento las siguientes actividades y usos del suelo:

- Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
- Las extracciones de áridos...
- Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o profesional.
- Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenida o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

Art. 9.3. La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del Organismo de cuenca, sin perjuicio de los supuestos especiales regulados en este Reglamento. Dicha autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las administraciones públicas.

4.5.5. Dominio Público Marítimo Terrestre.

El ámbito de las parcelas de actuación no se encuentra afectado por la zona de dominio público marítimo terrestre ni por las zonas definidas como servidumbre de protección (100/200 m) o zona de influencia (500 m).



4.5.6. Contaminación Acústica

Los niveles de contaminación acústica son valores de la vibración que viaja en forma de ondas sonoras por el aire. Si bien el ruido no se acumula, traslada o mantiene en el tiempo como las otras contaminaciones, también puede causar grandes daños en la calidad de vida de las personas si no se controla bien o adecuadamente.

El artículo 8 del Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, aprobado por el Decreto 6/2012, de 17 de enero, establece que será necesario realizar la oportuna delimitación de las áreas de sensibilidad acústica cuando, con motivo de la tramitación de planes urbanísticos de

desarrollo, se establezcan los usos pormenorizados del suelo. El artículo 26 del Reglamento dispone que los sectores del territorio afectados por el funcionamiento o desarrollo de las infraestructuras de transporte viario, ferroviario, aéreo, portuario o de otros equipamientos públicos, así como los sectores de territorio situados en el entorno de tales infraestructuras, existentes o proyectadas, podrán quedar gravados por servidumbres acústicas.

Tabla 9. Objetivos de calidad acústica en áreas urbanizadas

ESPACIO EXTERIOR						
Áreas urbanizadas						
Objetivos de calidad acústica						
Tipo de área acústica	Tabla I. Áreas urbanizadas existentes			Tabla II. Nuevas áreas urbanizadas		
	Índices de ruido			Índices de ruido		
	L _r	L _e	L _n	L _r	L _e	L _n
a Residencial	65	65	55	60	60	50
b Industrial	75	75	65	70	70	60
c Recreativo y espectáculos	73	73	63	68	68	58
d Turístico o terciario distinto de c	70	70	65	65	65	60
e Sanitario, docente y cultural	60	60	50	55	55	45
f Infraestructuras de transporte u otros equipamientos públicos	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)
g Espacios naturales protegidos	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)

(1) Aplicación de mejores técnicas disponibles para la reducción de la contaminación acústica (Ley 37/2007, artículo 18.2, párrafo a). En el límite perimetral de estos sectores del territorio no se superarán los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al resto de áreas acústicas

(2) A definir por los Ayuntamientos mediante informe justificado y aprobado por Consejería de Medioambiente

Podemos considerar el tipo de área acústica debido al predominio de uso del sector como residencial y que deberá de cumplir los límites que establece la tabla anterior para áreas urbanizadas existentes.

Servidumbres acústicas por infraestructuras viarias:

Como se puede observar en la siguiente imagen los niveles acústicos de las 2 parcelas se encuentran por debajo de los 55 dB.



Imagen 28.

Servidumbre acústica viarias. Fuente: PGOU de Málaga

4.5.7. Contaminación Lumínica

Derogado el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética (Vigente hasta el 21 de Abril de 2016), y teniendo en cuenta las características del sector y de su clasificación como suelo urbanizable programado, en cumplimiento del artículo 63 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, donde se dicta que el establecimiento de niveles de iluminación adecuados a los usos y sus necesidades, se distinguen los siguientes tipos de áreas lumínicas, cuyas características y limitaciones de parámetros luminotécnicos se establecerán reglamentariamente:

E3. Áreas que admiten flujo luminoso medio. Comprende las siguientes zonas:

1º. Zonas residenciales en el interior del casco urbano y en la periferia, con densidad de edificación media-baja.

2º. Zonas industriales.

3º. Zonas dotacionales con utilización en horario nocturno.

4º. Sistema general de espacios libres.

Las instalaciones de alumbrado exterior deberán cumplir lo establecido en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.

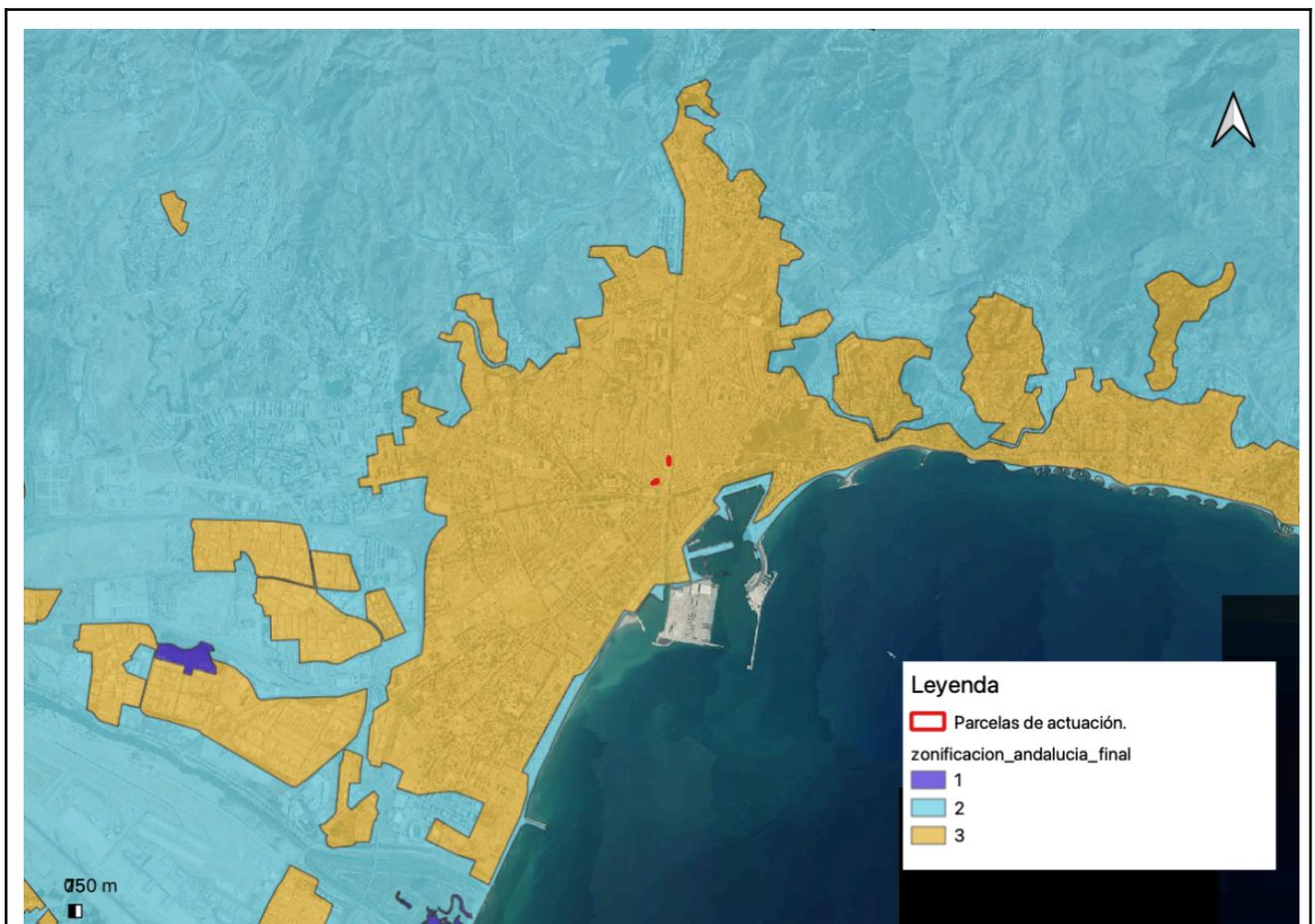


Imagen 29.

Propuesta de zonificación lumínica. Fuente: PGOU de Málaga

5. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES

Se establecerán en este capítulo los impactos más importantes predecibles que la realización del proyecto pueda provocar. La estimación se basará tanto en el estudio de campo realizado como en el análisis de las acciones necesarias para llevar a cabo lo proyectado en cada una de las alternativas descritas en puntos anteriores.

Para la identificación y valoración de impactos, se seguirá el modelo basado en el desarrollo de matrices de doble entrada causa-efecto, derivadas de la matriz de Leopold. En esta matriz, en las columnas figuran las acciones impactantes del proyecto y en las filas los factores ambientales susceptibles de ser impactados por esas acciones impactantes, obteniendo así resultados cualitativos acerca de los impactos que se producirán.

En la siguiente tabla se describen las acciones potencialmente impactantes que serán consideradas para la identificación y valoración de afecciones de los puntos siguientes:

Tabla 10. Acciones potencialmente impactantes

FASE CONSTRUCCIÓN
Desbroce y desarbolado de la vegetación. Desbroce de la vegetación de la flora adventicia y desarbolado de las plantaciones agrícolas, acción que genera un volumen de residuos de material vegetal.
Excavaciones y movimientos de tierra. Consiste en el movimiento de tierras realizado a cielo abierto y cuyo objetivo es alcanzar la profundidad necesaria para establecer las cimentaciones de la edificación y canalizaciones de infraestructuras e instalaciones.
Edificación. Esta acción engloba la parcelación y edificación.
Instalación de nuevas infraestructuras: abastecimiento, saneamiento, energía. Instalación de las redes de servicio urbanísticos.
Tránsito de maquinaria de obras. Esta acción comprende principalmente el movimiento de maquinaria pesada (excavadoras, apisonadoras, camiones...).
Generación de Residuos. Residuos producidos en la zona de construcción.
Riesgos de accidentes ambientales. Son aspectos ambientales potenciales que pueden ocurrir durante la fase de construcción y que pueden afectar a suelo, agua, atmósfera, etc.
FASE FUNCIONAMIENTO

Funcionamiento de las instalaciones. Engloba las actuaciones de funcionamiento normal y mantenimiento que sean necesarias para controlar el correcto funcionamiento de las instalaciones.

Presencia de zonas verdes o arbolado urbano. Las acciones necesarias para el mantenimiento de las zonas verde o el arbolado urbano.

Generación RSU y Aguas Residuales. Residuos Sólidos Urbanos generados y su gestión. Producción de aguas residuales y su evacuación. Producción de residuos en instalaciones.

Consumo Agua y Energía. Consumo de agua y energía a consecuencia de la puesta en funcionamiento de las nuevas instalaciones.

Tráfico de vehículos. Hace referencia al tráfico de vehículos que se produce como consecuencia de un aumento de usuarios.

Riesgos de accidentes ambientales. Son aspectos ambientales potenciales que pueden ocurrir durante la fase de construcción y que pueden afectar a suelo, agua, atmósfera, etc.

El entorno ambiental se puede dividir en dos sistemas: Medio Físico y Medio Socio-Económico y Cultural. Estos dos sistemas, se dividen a su vez en subsistemas: Medio Inerte, Medio Biótico y Medio Perceptual por una parte, y Medio Socio-Cultural y Económico por otra. A cada uno de los subsistemas, pertenecen una serie de componentes ambientales que, a su vez, pueden descomponerse en un determinado número de factores o parámetros.

Tabla 11. Clasificación del medio según sistemas, subsistemas y componentes ambientales

Sistema	Subsistema	Componente Ambiental
MEDIO FÍSICO	MEDIO INERTE	Aire
		Agua
		Suelo
	MEDIO BIÓTICO	Flora
		Fauna
	MEDIO PERCEPTUAL	Paisaje
MEDIO SOCIOECONÓMICO	MEDIO SOCIO-CULTURAL	Infraestructuras y servicios
	MEDIO ECONÓMICO	Empleo y economía

ANTA RES SOLI DEI, S.L.	ESTUDIO DE ORDENACIÓN PARCELAS C1 Y C2 PERCHEL ALTO	 Sostenibilidad y Proyectos Ambientales
DOCUMENTO: DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO		FECHA: 25/03/2025 REV.: 00

5.1. Examen y valoración ambiental de las alternativas estudiadas. Justificación

5.1.1. Metodología para la valoración de las alternativas

Se establecen una serie de criterios ambientales para su examen y valoración. Se valorará con 3 puntos aquella alternativa que mejor cumpla con los criterios descritos, con 2 puntos aquella que cumpla con los objetivos en un menor grado, con 1 punto aquella que apenas cumpla con los objetivos y con 0 aquella que no cumpla con los objetivos. Los criterios de selección serán:

Objetivo Socioeconómico: con este objetivo se valora que la zona pueda ser recibida por parte de los habitantes como una mejora local.

Objetivo Protección Ambiental: con este objetivo se valora la posibilidad de realizar acciones de protección de espacios con valor ambiental.

Objetivo Desarrollo Urbano: con este objetivo se pretende valorar la menor superficie urbanizada posible y el mayor aprovechamiento de la parcela.

5.1.2. Análisis y valoración de alternativas

Dadas las alternativas propuestas, el análisis y la valoración de las alternativas se realizará atendiendo a los objetivos previamente descritos.

Tabla 12. Alternativas atendiendo al medio socioeconómico

OBJETIVO SOCIOECONÓMICO	
Alternativa 0	Esta alternativa no genera ningún beneficio socioeconómico ni social, pues no se aprovecha el DL 14/2021 para el aumento de plazas hoteleras.
Alternativa 1	Esta alternativa genera beneficios económicos y sociales al aumentar las plazas hoteleras elevando la altura máxima permitida en los estudios de detalle sin superar las del PERI. El aumento del número de plazas requerirá mayores empleados, y al poner más plazas en el mercado se espera que baje el precio de la vivienda que vienen siendo utilizadas como turísticas.
Alternativa 2	Esta alternativa genera beneficios económico y social al aumentar las plazas hoteleras elevando la altura máxima permitida en los estudios de detalle y aumentando la del PERI aprovecha el DL 14/2021. El aumento del número de plazas requerirá mayores empleados, y al poner más plazas en el mercado se espera que baje el precio de la vivienda que vienen siendo utilizadas como turísticas.

ANTA RES SOLI DEI, S.L.	ESTUDIO DE ORDENACIÓN PARCELAS C1 Y C2 PERCHEL ALTO	 Sostenibilidad y Proyectos Ambientales
DOCUMENTO: DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO		FECHA: 25/03/2025 REV.: 00

Tabla 13. Alternativas atendiendo a la protección ambiental

OBJETIVO PROTECCIÓN AMBIENTAL	
Alternativa 0	Al quedarse los inmuebles en la situación actual no se produciría un aumento de las plazas por lo que se estima que los aspectos ambientales asociados a la actividad (consumo agua, energía, residuos, etc) no se verán afectados.
Alternativa 1	Esta alternativa donde se aumenta el número de plazas es probable que se generen mayores consumos de agua, energía y generación de residuos.
Alternativa 2	Se aumenta el número de plazas al máximo permitido en base a la edificabilidad y la altura propuesta. Se espera que se genere mayores consumos de agua y energía, y generación de residuos y vertidos.

Tabla 14. Alternativas atendiendo al desarrollo urbano

OBJETIVO DESARROLLO URBANO	
Alternativa 0	Esta alternativa no genera ningún beneficio a nivel urbanístico al no facilitar un mejor aprovechamiento de la parcela.
Alternativa 1	Con esta alternativa se produce un mejor aprovechamiento de la parcela que en la situación actual, aumentando el número de plazas en suelos con inmuebles de uso turístico, sin la necesidad de utilizar nuevos suelos.
Alternativa 2	Esta alternativa genera el mejor aprovechamiento urbanístico de las parcelas de las diferentes alternativas. Aumenta el número de plazas hoteleras sin la necesidad de utilizar otros suelos.

A continuación se valorar cuantitativamente las alternativas en base a los objetivos establecidos:

Tabla 15. Valoración cuantitativa de las alternativas

CRITERIOS AMBIENTALES	ALT 0	ALT 1	ALT 2
OBJETIVO SOCIOECONÓMICO	0	1	3
OBJETIVO PROTECCIÓN AMBIENTAL	3	2	1
OBJETIVO DESARROLLO URBANO	1	2	3
TOTAL	4	5	7

Selección de la alternativa óptima

Por todo lo expuesto anteriormente, se considera la Alternativa 2 como la más favorable ambiental, técnica y socialmente para su desarrollo, y es la que se analizará en adelante.

Si bien, la solución propuesta en la Alternativa 1 es técnicamente viable, no es capaz de albergar toda la edificabilidad máxima de aplicación del Decreto-Ley 14/2021 en la parcela C-2. Además, se considera más viable económicamente el crecimiento en altura que sí permite la Alternativa 2 permitiendo aplicar el Decreto-Ley en ambos hoteles y pudiendo permanecer abierto parcialmente durante las obras.

La selección de la alternativa escogida persigue los principios generales de la ordenación y de la actividad territorial y urbanística establecidos en el artículo 4 de la LISTA y del artículo 79 de su reglamento RGLISTA.

5.2. Identificación y valoración de los impactos

5.2.1. Descripción de los Impactos

Para la identificación y valoración de los impactos se emplea una matriz de doble entrada en cuyas columnas figuran las acciones (causa) potencialmente impactantes y en las filas los factores (efectos) susceptibles de recibir impactos, marcando con una "X" las casillas de cruce que correspondan a impactos significativos de una determinada acción sobre los factores ambientales.

En esta matriz se identifican los impactos generados por cada acción sobre cada factor, independientemente que sean directos o indirectos, positivos o negativos o de un grado mayor o menor de importancia e intensidad. Esta matriz solo determina la afección de una acción a un factor, y no considera la intensidad ni la temporalidad ni lo cuantifica ni valora.

Tabla 17. Descripción de los impactos

F1: AIRE
<p>Existen acciones impactantes en el desarrollo del proyecto que alteraran la calidad actual del aire de dos formas, bien como focos generadores y emisores de contaminantes (gases, polvos y partículas en suspensión) o bien por contaminación sónica y de vibraciones.</p>
<p>Emisión de Gases y Partículas</p>
<p>F. Construcción: Todas las acciones que impliquen el uso de vehículos y maquinaria, el derrumbe o demolición o la manipulación de ciertos materiales propios de la construcción son focos emisores de gases tipo CO y NOx, de polvo, e incluso de malos olores (pinturas, barnices, asfalto), teniendo un efecto negativo sobre este factor del medio.(agua, energía, vertidos, etc).</p> <p>F. Funcionamiento: El aumento de plazas hoteleras podrá generar un aumento de las emisiones de gases contaminantes (de manera directa si se cuenta con calderas de combustible o indirecta por el consumo energético de fuentes no renovables), por el aumento de usuarios ya sea en el propio hotel haciendo uso de las instalaciones o en sus desplazamientos. Por otro lado, la generación de residuos sólidos urbanos (RSU) si no son bien gestionados se convierten en un foco emisor de olores desagradables.</p>
<p>Generación de Ruido y Vibraciones</p>
<p>F. Construcción: Todas las acciones que impliquen el uso de vehículos, vehículos pesados y maquinaria, son focos emisores de ruidos y vibraciones teniendo un efecto negativo sobre este factor del medio. Las molestias que puede ocasionar este incremento de los niveles sonoros afectarán a la fauna situada en el área de influencia, a los propios trabajadores que participen en los trabajos y a algunas personas de viviendas más cercanas, pero no existen en las cercanías receptores directos que puedan verse afectados por este impacto.</p> <p>Se debe señalar que estas fuentes generadoras de ruido incrementarán los decibelios y vibraciones en la fase de construcción, por lo que disminuirá la afección a medida que se vaya finalizando la obra, tratándose de un impacto de carácter puntual, irregular y reversible. Por otra parte, las emisiones de ruidos y vibraciones se producirán en horario diurno.</p> <p>F. Funcionamiento: Se podrán generar ruidos por el aumento de usuarios en el interior de los hoteles y los equipos necesarios calefacción y/o refrigeración. Este aspecto ambiental es mínimo y no afectará a otras parcelas.</p>
F2: AGUA
<p>Al producirse un aumento de plazas hoteleras se espera que se produzca un aumento de consumo de agua y vertidos a pesar de que tomando medidas estos consumos pueden reducirse.</p>
<p>Consumo de Agua</p>

F. Construcción: Se producirá consumo de agua en los movimientos de tierra si se aplica el riego como media correctora para minorar la generación de polvos y partículas en suspensión. También se producirá consumo de agua durante el abastecimiento y saneamiento y en la fase de construcción y edificación.

F. Funcionamiento: El abastecimiento de agua en la fase de funcionamiento proviene del ramal de la red de distribución. Este consumo representa un gasto hídrico como tal, pues realmente solo es utilizada para luego convertirla en agua residual doméstica. Se espera un incremento en el consumo de recursos hídricos para el abastecimiento y saneamiento.

Vertidos y Saneamiento

F. Construcción: Se podrán producir aguas residuales durante la fase de construcción por los procesos de obras que serán evacuadas mediante las infraestructuras de vertido.

F. Funcionamiento: Se producirá el vertido de las aguas residuales como se viene realizando con destino en el alcantarillado municipal. La generación de las aguas residuales es directamente proporcional al consumo del bien hídrico, pues las aguas pluviales se alivian por sus propias canalizaciones hasta ser vertidas.

F3: SUELO

La ocupación y modificación del suelo afecta en dos vertientes; edafología y topografía.

Edafología

F. Construcción: El ámbito sobre el que se realiza la actuación es suelo totalmente urbanizado. Afectan fundamentalmente las acciones de demolición y derribo, de las estructuras necesarias para hacer la construcción, y la instalación de maquinaria para los trabajos elevados (Ej. grúas).

F. Funcionamiento: Con las construcciones terminadas la afección sobre el suelo será mínima, al no utilizarse productos peligrosos que puedan deteriorar el suelo.

Topografía

F. Construcción: La topografía del sector podría verse afectada durante el movimiento de tierras si fuera necesario para la preparación de la construcción.

F. Funcionamiento: No se prevé ninguna afección.

F4: FLORA

F. Construcción: En la fase de obra no se esperan tareas de desbroce y desarbolado de la vegetación. En fase de construcción pueden verse afectadas mínimamente por el aumento de polvo vegetación que se encuentra más alejada.

F. Funcionamiento: No se prevé ninguna afección negativa significativa sobre las especies vegetaciones.

F5: FAUNA

F. Construcción: En cuanto comiencen las obras, la fauna en general se desplazará hacia biotopos similares en entornos próximos. Muchas de las especies de animales (especialmente, palomas, golondrinas, gorriones, etc) que viven actualmente en el sector y en sus alrededores son animales adaptados al trasiego humano y por tanto, regresarán una vez finalizadas las obras.

F. Funcionamiento: El aumento de personas y vehículos puede afectar de forma leve a la fauna urbana.

F6: PAISAJE

F. Construcción: Durante la fase de construcción se produce un deterioro del paisaje que se verá afectado por los movimientos de tierra, maquinaria, estructuras de edificaciones y un alto movimiento de maquinaria y camiones.

F. Funcionamiento: Se considera un impacto negativo leve frente al paisaje. Como ya existen en sus entornos urbanos edificios que tienen la altura final que van a adquirir estas parcelas no se producirá una descompensación visual en el paisaje del centro urbano.

F7: INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

Infraestructura: Red de Abastecimiento

F. Construcción: La instalación de red de abastecimiento se verá afectada por las nuevas instalaciones pudiendo producir cortes en momentos puntuales de la construcción.

F. Funcionamiento: Se verá alterada en tanto que debe ser ampliada y se incrementará la necesidad de agua potable en el conjunto del inmueble.

Infraestructura: Red de Saneamiento

F. Construcción: La red de saneamiento se puede ver alterada puntualmente en tanto que se deban crear nuevas redes para residuales.

F. Funcionamiento: Si es necesario crear nuevas redes para residuales, se obtendrá un caudal de agua recogida, una vez se inicie la fase de funcionamiento, superior al que actualmente ya existe.

Infraestructura: Red de Eléctrica

F. Construcción: El suministro eléctrico del sector se hará desde un punto de conexión existente.

F. Funcionamiento: El impacto generado corresponde a la fase de funcionamiento, y consiste en un aumento de la demanda eléctrica y el consiguiente incremento en el consumo eléctrico del municipio.

F7₂: EMPLEO Y ECONOMÍA LOCAL

F. Construcción: La fase de obra garantiza un repunte de empleo en el sector de la construcción.

F. Funcionamiento: Generará un impacto positivo tanto en la generación de puestos de trabajadores necesarios por el aumento de las actividades turísticas. Por otro lado, aumenta la oferta de hospedaje para intentar reducir las viviendas turísticas que están produciendo un aumento de la vivienda residencial en la ciudad.

5.2.2. Valoración Cualitativa de los Impactos

Los impactos producidos en las fases de ejecución y asentamiento se valorarán a través de la Matriz de Importancia, por la cual se obtendrá una valoración cualitativa de dichos impactos teniendo en cuenta las medidas preventivas y correctoras.

La importancia del impacto es una medida cualitativa de su efecto ambiental, y es función de una serie de atributos que son las herramientas para valorarlo y del medioambiental para soportarlo. Estos atributos son: signo, intensidad, extensión, momento, persistencia, reversibilidad, recuperabilidad, sinergia, acumulación, periodicidad y efecto del impacto.

La importancia de estos efectos se calcula por el siguiente algoritmo:

$$I = +/- (3I + 2 EX + MO + PE + RV + SI + AC + EF + PR + MC)$$

Los valores que toma la importancia del impacto varían entre 13 y 100 (positivo o negativo valor absoluto). En función de este valor de importancia distinguimos los siguientes impactos:

Tabla 18. Clasificación de impactos

IMPACTO COMPATIBLE	≤ 25
IMPACTO MODERADO	26 - 50
IMPACTO SEVERO	51 - 75
IMPACTO CRÍTICO	≥ 75

ANTA RES SOLI IEI,S.L.	ESTUDIO DE ORDENACIÓN PARCELAS C1 Y C2 PERCHEL ALTO	 Sostenibilidad y Proyectos Ambientales
DOCUMENTO: DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO		FECHA: 25/03/2025 REV.: 00

Por aplicación de esta fórmula, se determinará la importancia absoluta que tiene cada acción del proyecto, de manera independiente del resto de las acciones, sobre el conjunto de los factores del medio que se han considerado como factores susceptibles de ser impactados.

Tabla 19. Atributos de impactos

Atributos del Impacto	
Signo (+/-)	Puede ser impacto beneficioso (+) o impacto perjudicial (-).
Intensidad (I)	Grado de incidencia o de destrucción de la acción sobre el factor del medio. Puede ser: Baja (1), Media (2), Alta (4), Muy alta (8), Total (12).
Extensión (EX)	Área de influencia teórica del impacto en relación con el entorno del proyecto (% de área del entorno en el que se manifiesta el efecto). Puede ser: Puntual (1), Parcial (2), menos de la mitad del medio; Extenso (4), más de la mitad del entorno; Total (8), afecta a todo el entorno; Crítica (+4)
Momento (MO)	Tiempo que transcurre entre el inicio de la acción hasta el comienzo del efecto sobre el factor considerado. Puede ser: Largo plazo (1) más de 5 años; Medio plazo (2), 1-5 años; Corto plazo (4), Inmediato, menos de 1 año; Crítico (+4).
Persistencia (PE)	Tiempo que permanecería el efecto. Puede ser: Fugaz (1), menos de 1 año; Temporal (2), entre 1 y 10 años; Permanente (4), más de 10 años.
Reversibilidad (RV)	Posibilidad de retornar del factor a las condiciones iniciales anteriores al proyecto, por medios naturales y una vez terminada la acción. Puede ser: Corto plazo (1), menos de 1 año; Medio plazo (2), de 1 a 10 años; Irreversible (4).
Sinergia (SI)	La suma de dos efectos simultáneos es mayor al efecto que producirían esas dos acciones si actuaran de manera no simultánea. Puede ser: No sinérgico (1); Sinergismo moderado (2); Altamente sinérgico (4).
Acumulación (AC)	Incremento progresivo de la manifestación del efecto, cuando persiste de forma continuada o reiterada la acción que lo genera, aumento del efecto con el paso del tiempo. Puede ser: No acumulativo (1) o Acumulativo (4).
Periodicidad (PR)	Regularidad de manifestación del efecto. Puede ser de Efecto irregular (1), de Efecto periódico (2) o de Efecto continuo (4).
Efecto (EF)	Hace referencia a la causa-efecto, sería Indirecto (1) o Directo (4).
Recuperabilidad (MC)	Posibilidad de retornar a las condiciones iniciales previas a la actuación, por medio de la intervención humana (introducción de medidas correctoras). Puede ser: Recuperable totalmente y de manera inmediata (1); Recuperable totalmente a medio plazo (2); Mitigable, se recupera parcialmente (4); Irrecuperable (8).

Tabla 20. Cuantificación de los Impactos

	Elemento del Medio	VALORACIÓN DE LA IMPORTANCIA DEL IMPACTO												Catalogación del Impacto
		N A	I N	E X	M O	P E	R V	S I	A C	E F	P R	R E	IMP	
FASE DE CONSTRUCCIÓN	Cambio Climático	-	1	2	4	1	1	1	1	4	2	1	22	COMPATIBLE
	Atmósfera	-	2	2	4	1	1	1	1	2	4	1	25	COMPATIBLE
	Geología y Suelo	-	2	1	4	1	1	1	1	4	2	1	23	COMPATIBLE
	Hidrología	-	1	1	4	1	1	1	1	1	4	4	22	COMPATIBLE
	Vegetación	-	1	1	1	4	1	2	4	2	2	2	23	COMPATIBLE
	Fauna	-	2	1	4	4	4	1	1	4	1	1	28	MODERADO
	Población	-	2	2	4	1	1	2	1	4	2	1	26	MODERADO
	Paisaje	-	2	1	4	4	1	2	1	1	1	4	26	MODERADO
FASE FUNCIONAMIENTO	Cambio Climático	-	1	1	4	4	1	1	1	4	2	1	23	COMPATIBLE
	Atmósfera	-	1	1	4	1	2	1	1	4	1	4	23	COMPATIBLE
	Geología y Suelo	-	1	1	4	4	2	1	1	4	2	1	24	COMPATIBLE
	Hidrología	-	1	1	4	1	1	1	1	4	4	4	25	COMPATIBLE
	Fauna	-	1	1	4	4	4	1	1	4	1	1	25	COMPATIBLE
	Población	+												POSITIVO
	Paisaje	-	2	2	4	4	1	1	1	1	1	4	27	MODERADO

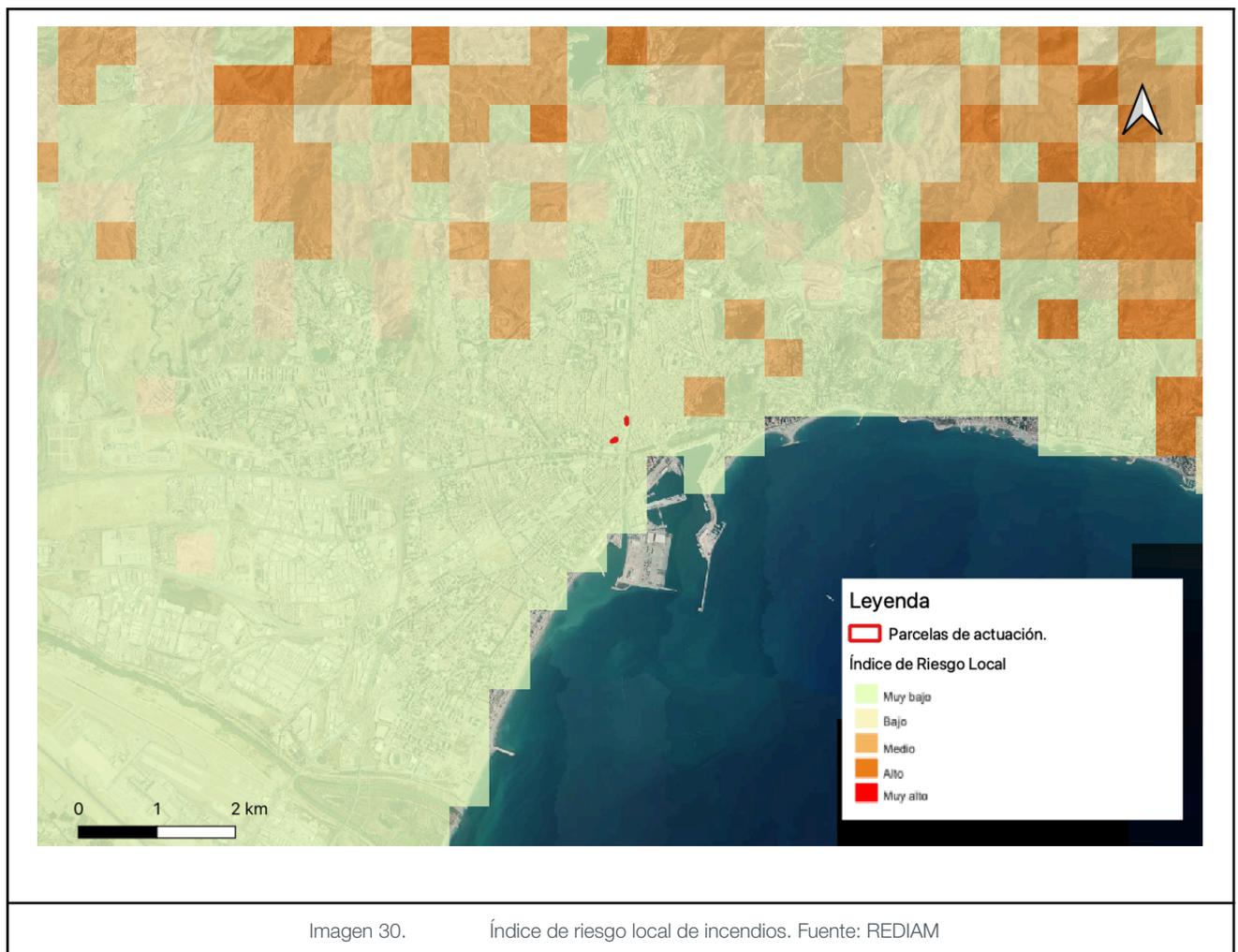
Los impactos negativos en fase de construcción y funcionamiento son compatibles en su mayoría. Los moderados en la fase de construcción están asociados a su leve afectación a la fauna, a la población por las molestias durante la obra y al paisaje por la instalación de grúas y maquinarias, y por el aumento de altura de las edificaciones finales. Por otro lado, se espera un impacto positivo general en la fase de funcionamiento donde se van a generar puestos de trabajo y una mayor oferta de plazas hoteleras que van a competir con las viviendas turísticas que están aumentando el precio de la vivienda en la ciudad.

5.3. Análisis de los riesgos ambientales derivados del planeamiento. Seguridad ambiental

5.3.1. Incendios Forestales

Estos incendios se encuentran asociados, generalmente, a plantaciones de monte bajo, debido a la facilidad con la que arden estas especies de matorrales. Los incendios forestales son una causa muy importante de erosión y pérdida de biodiversidad del territorio. Las zonas que mayor riesgo presentan son las áreas ocupadas por estas plantaciones forestales. Al igual que lo anteriormente comentado, las actuaciones que se realicen en estas zonas, así como las medidas que se establezcan para minimizar los posibles riesgos determinarán el grado de impacto. En cualquier caso se trata de una afección negativa que obliga a tomar medidas.

La zona de actuación se encuentra en una zona donde el índice de riesgo local de incendios forestales es muy bajo por encontrarse en suelo urbano alejado de zonas de vegetación.



5.3.2. Inundabilidad

Existen mapas de peligrosidad por inundaciones que incluyen tres escenarios: Baja (eventos extremos o período de retorno mayor o igual a 500 años), Media (período de retorno mayor o igual a 100 años) y Alta probabilidad de inundación (período de retorno mayor o igual a 10 años) y los mapas de riesgo de inundación que delimitan las zonas inundables así como los calados del agua, e indican los daños potenciales que una inundación pueda ocasionar a la población, a las actividades económicas y al medio ambiente.

El sector no se encuentra en ninguna zona inundable, situándose la más próxima a unos 500 metros al oeste.



5.3.3. Riesgos Sísmicos

Para determinar el riesgo sísmico del territorio se tienen en cuenta dos parámetros: magnitud e intensidad. Por un lado, la magnitud indica el tamaño relativo de los temblores, y está, por lo tanto, relacionada con la cantidad de energía liberada en la fuente del temblor. Es un parámetro único que no depende de la distancia a la que se encuentre el observador. Aunque existen varias escalas, por razones prácticas la más utilizada ha sido la Magnitud Local o de Richter, ya que es la más representativa del tamaño del temblor, en comparación a otras que son calculadas solo con alguna fase sísmica.

A diferencia de la magnitud, la intensidad es un parámetro variable que describe los efectos que un temblor causa sobre la sociedad y sus estructuras. Para determinarla se consideran tanto los efectos percibidos por la gente como los daños causados por el temblor en las estructuras y en el medio ambiente. En este caso, para un temblor dado existirán varias intensidades, dependiendo de la ubicación donde se esté observando. Las condiciones geológicas del lugar de observación juegan un papel importante en la intensidad de un temblor. La escala que más se utiliza es la Escala Modificada de Mercalli, la cual se representa en números romanos y va del I al XII. La siguiente tabla establece una relación aproximada entre magnitud e intensidad:

Tabla 21. Escala de Mercalli / Richter

Escala de Mercalli		Magnitud Richter	
I	Casi nadie lo siente	2.5	No es sentido en general, pero es registrado por sismómetros.
II	Sentido por unas cuantas personas.		
III	Notado por muchos, pero sin la seguridad de que sea un temblor.	3.5	Sentido por mucha gente.
IV	Sentido por muchos en el interior de las casas. Se siente como si un vehículo pesado golpeará la casa		
V	Sentido por casi todos; mucha gente despierta; los árboles y los postes de alumbrado se balancean.	4.5	Puede causar daños menores en la localidad.
VI	Sentido por todos; mucha gente sale corriendo de sus casas; los muebles se desplazan y daños menores se observan.		
VII	Todos salen corriendo al exterior; se observan daños considerables en estructuras de pobre construcción. Daños menores en edificios bien construidos.	6.0	Sismo destructivo.
VIII IX	Daños ligeros en estructuras de buen diseño; otro tipo de estructuras colapsan.		
X	Los edificios resultan con daños severos; muchas edificaciones son desplazadas de su cimentación; grietas notorias en el suelo.	7.0	Un terremoto o sismo mayor.
XI	Muchas estructuras son destruidas. El suelo resulta considerablemente fracturado.		

XII	Casi todas las estructuras caen. Puentes destruidos. Grandes grietas en el suelo.	8.0 o mayor	Grandes terremotos.
XIII	Destrucción total. Las ondas sísmicas se observan en el suelo. Los objetos son derribados y lanzados al aire		

A continuación, se expone la sismicidad de la zona de actuación en función de la magnitud e intensidad a partir del Mapa de sismicidad del Instituto Geográfico Nacional (IGN) del Centro Nacional de Información Geográfica del año 2015.

La zona de estudio se encuentra en una zona en la que los seísmos producidos no han sido de gran magnitud ni muy profundos.

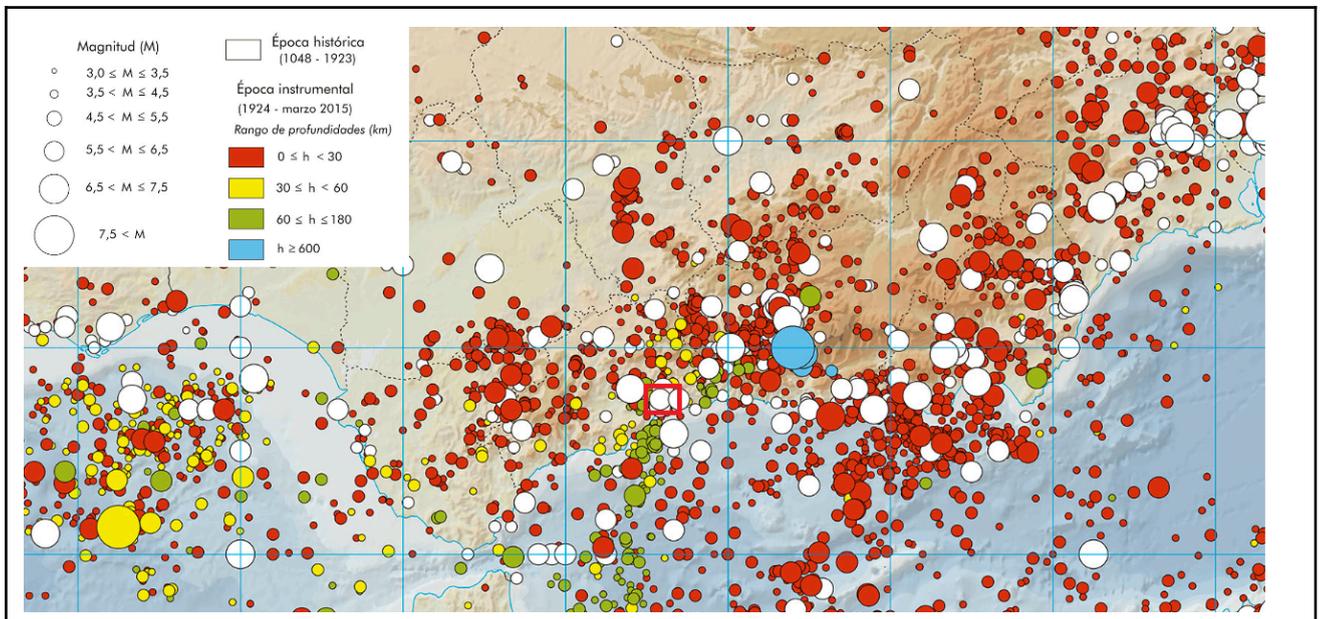


Imagen 32. Sismicidad de la zona de actuación en función de la magnitud e intensidad. En rojo, la zona de estudio. Fuente: IGN

Por otro lado, el sector se encuentra en una zona de intensidad sísmica VII, donde pueden ocurrir seísmos que, según la Escala de Mercalli, “Todos salen corriendo al exterior; se observan daños considerables en estructuras de pobre construcción. Daños menores en edificios bien construidos”.

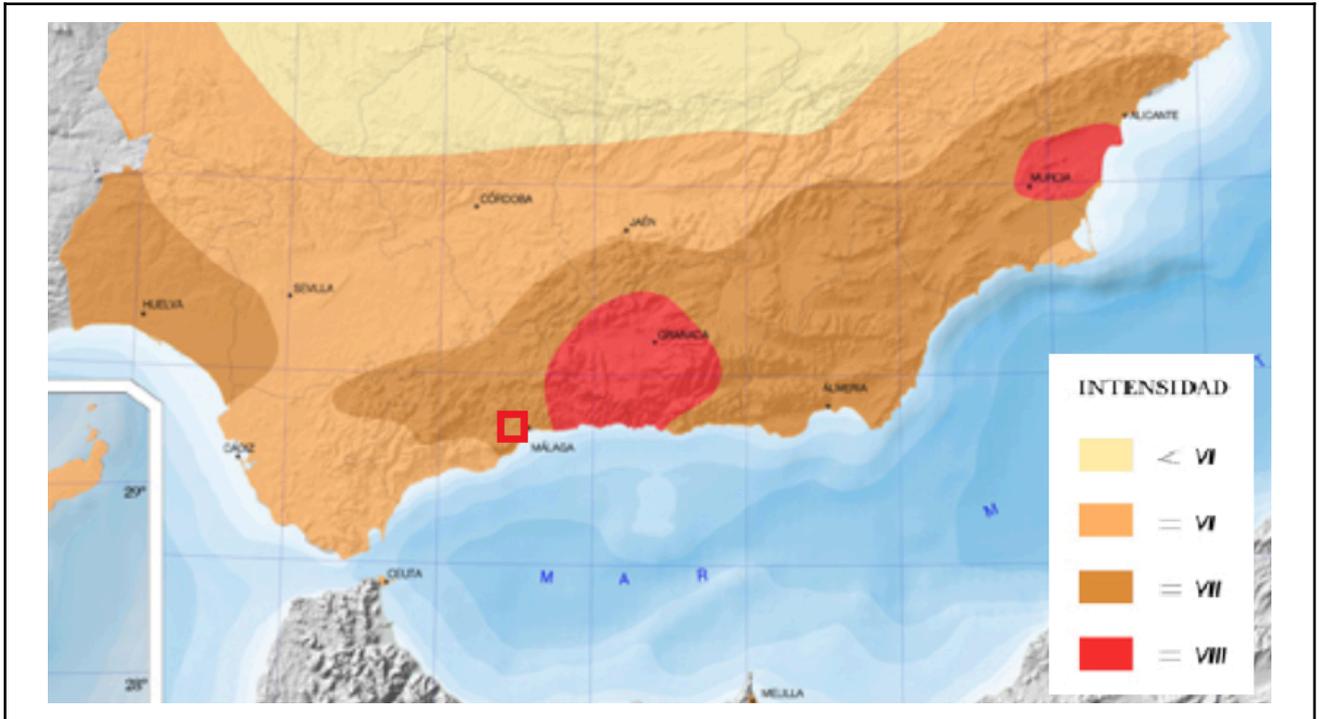


Imagen 33. Sismicidad de la zona de actuación en función de la intensidad. Fuente: IGN

Esto implicará seguir los criterios recomendados por la Norma de construcción sismoresistente (NCSE-02) para la consideración de la acción sísmica en el proyecto, la construcción, reforma y conservación de edificaciones.

6. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES.

6.1. Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA)

El gran propósito del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía es contribuir a un desarrollo territorial sostenible, cohesionado y competitivo de nuestra región. En este sentido, entre sus objetivos destacan:

- Fomentar un modelo de ciudad compacta, funcional y económicamente diversificada.
- Activar el potencial de desarrollo y mejorar la competitividad de las diferentes partes del territorio de Andalucía.

Mejorar los niveles de cooperación territorial a través de acciones conjuntas en forma de redes de cooperación.

El ámbito de las parcelas de actuación es de pequeña entidad respecto a la planificación autonómica que desarrolla el POTA, en cualquier caso, no afecta a las determinaciones que establece.

6.2. Plan de Gestión del Riesgo de Inundación de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas.

La planificación hidrológica es un requerimiento legal que se establece con los objetivos (art. 40 TRLA) generales de conseguir el buen estado y la adecuada protección de las masas de agua de la demarcación, la satisfacción de las demandas de agua y el equilibrio y armonización del desarrollo regional y sectorial. Estos objetivos han de alcanzarse incrementando las disponibilidades del recurso, protegiendo su calidad, economizando su empleo y racionalizando sus usos en armonía con el medio ambiente y los demás recursos naturales.

El ámbito de estudio no se encuentra sobre ninguna zona de riesgo por inundaciones.

6.3. Plan General de Bienes Culturales de Andalucía

El III Plan General de Bienes Culturales es el marco estratégico a largo plazo para abordar la tutela del patrimonio cultural dirigido, específicamente, a reorientar y actualizar determinados procesos de gestión concretos, identificados como esenciales y prioritarios para afrontar los cambios que se están produciendo en la realidad socioeconómica, institucional y patrimonial.

Aunque próximo a las parcelas de actuación del proyecto existen Bienes Culturales, no se encuentran en un entorno de protección y estos Bienes Culturales no se verán afectados por el aumento de altura de las edificaciones

6.4. Estrategia del Paisaje de Andalucía

La Estrategia de Paisaje de Andalucía establece un marco de referencia estratégico para integrar, coordinar y armonizar todas las actuaciones de la Junta de Andalucía en esta materia, a fin de propiciar la coherencia, complementariedad y sinergia de las mismas. La Estrategia, como instrumento de gobernanza, representa por tanto un acuerdo y compromiso sin carácter normativo.

La propuesta de ordenación urbanística no tiene afecciones sobre el paisaje en base a la Estrategia de Andalucía. El aumento de las alturas de los inmuebles no afectará de manera significativa al paisaje urbano de la ciudad de Málaga.

6.5. Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana

La Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana de la Junta de Andalucía tiene como objetivo principal la incorporación de criterios y medidas de sostenibilidad, en las políticas con mayor implicación en los procesos de desarrollo urbano, así como establecer actuaciones encaminadas a la consecución del desarrollo sostenible en Andalucía.

En el marco de esta estrategia, la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía impulsa el Programa de Sostenibilidad Ambiental Urbana Ciudad 21 con la colaboración de la Federación Andaluza de Municipios y Provincias, dirigida a formar una Red de Ciudades y Pueblos Sostenibles de Andalucía, trabajando sobre la base de 9 indicadores de Sostenibilidad Ambiental Urbana que suponen el eje básico de Ciudad 21.

- La Gestión Sostenible de los Residuos Urbanos
- El Ciclo Urbano del Agua
- El Uso Racional y Eficiente de la Energía
- La Mejora del Paisaje y Zonas Verdes
- La Protección de la Flora y Fauna Urbana
- La Calidad del Aire
- La Protección contra la Contaminación Acústica
- La Movilidad Urbana Sostenible
- La Educación Ambiental y Participación Ciudadana.

La actuación viene a justificar la idea de ciudad compacta y sostenible, por ello, el aprovechamiento de suelo para una actividad que ya se viene realizando y que con las medidas oportunas no supone un aumento en el consumo de recursos.

6.6. Plan de Prevención y Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía 2011-2020, aprobado por Decreto 7/2012, de 17 de enero. Estos planes quedarán integrados en el futuro “Plan Integral de Residuos de Andalucía. Hacia una Economía Circular en el Horizonte 2030 (PIRec 2030)”, cuyo acuerdo de formulación fue aprobado en fecha 19 de marzo de 2019.

El Plan Integral de Residuos de Andalucía. Hacia una Economía Circular en el Horizonte 2030 (PIRec 2030) se elabora por la necesidad de revisar los planes de residuos vigentes para, por un lado, actualizar sus objetivos de prevención, reciclado, valorización y eliminación, a los nuevos objetivos europeos y estatales, y por otro, para adaptar su estructura, contenidos, períodos de vigencia, y frecuencia de evaluación y revisión a lo dispuesto en el Plan Estatal Marco de Residuos (PEMAR) 2016-2022 y las nuevas directrices europeas. Por otro lado, surge en el momento de reforzar y acelerar la transición de Andalucía hacia una economía circular, para impulsar la competitividad, crear empleo y generar crecimiento sostenible.

Tanto en el proceso de obra como en la fase de funcionamiento turístico los residuos deberán ser gestionados de forma que se favorezca la economía circular mediante gestores autorizados para ello.

7. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LOS POSIBLE, CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN O PROGRAMA

7.1. Introducción

Una vez determinada la previsión de las alteraciones, y a la hora de establecer acciones de seguimiento y control, es necesario considerar las medidas preventivas y correctoras precisas para minimizar el impacto correspondiente.

La introducción de las medidas preventivas y/o correctoras permite eliminar y/o minimizar los impactos ambientales que pueda originar el planeamiento en las distintas fases, tanto en la de ejecución como en la de asentamiento.

Las medidas correctivas enunciadas a continuación están enfocadas a lograr alguno de los siguientes aspectos:

- Suprimir o eliminar la alteración sobre el medio ambiente.
- Reducir o atenuar los efectos ambientales negativos, limitando la intensidad de la acción que los provoca.
- Corregir el impacto, en la medida de lo posible, con medidas de restauración o con actuaciones de la misma naturaleza de modo que se consiga el efecto contrario a la acción emprendida.

Un aspecto importante dentro de las medidas correctoras es que los efectos sobre el medio pueden reducirse considerablemente si durante la fase de ejecución se tiene una cierta sensibilidad ambiental, de modo que se eviten, en lo posible, destrucciones de vegetación innecesaria, vertidos accidentales cuya probabilidad puede verse reducida con un manejo cuidadoso.

Las medidas propuestas van dirigidas a reducir aquellos impactos significativos que la actividad genera.

7.2. Medidas Protectoras y Correctoras sobre la Atmósfera

Medidas Protectoras

- Los movimientos de tierra y los demoliciones y derribos en zonas próximas a lugares habitados o vías de comunicación de uso frecuente, así como en las inmediaciones de zonas agrícolas en producción, se realizarán aprovechando preferentemente las épocas de menor producción de polvo, bien por la humedad ambiental, o por ausencia de vientos fuertes o por presencia de contenido adecuado de agua en el material a mover.
- La adecuación de los niveles de emisión de gases, humos y partículas a la legislación vigente, tanto en las instalaciones como en motores de combustión de vehículos actuantes en los trabajos, serán controlados por los organismos competentes a través de las oportunas revisiones técnicas y los resultados de tales revisiones serán exigidos por los responsables municipales a los vehículos que trabajen en la obras, así como los encargados de las instalaciones.
- De acuerdo a lo dispuesto en la legislación vigente en materia de calidad de aire y ruido, el ayuntamiento velará para conseguir que las perturbaciones por ruidos y vibraciones no excedan de los límites que se establezcan reglamentariamente. A fin de controlar las emisiones de ruido tanto en la fase de obra como en la de uso, se aplicará todo lo dispuesto en la normativa específica de ruidos tanto de ámbito nacional como de ámbito autonómico.
- Se establecerán oportunas inspecciones municipales de los niveles de emisión acústica de los vehículos en las obras así como de los existentes en el municipio.
- Se prohibirá la eliminación de residuos de la construcción mediante quema debiendo ser retirados dichos residuos por gestor autorizado.
- Los residuos sólidos orgánicos generados en la fase de obra y de uso serán eliminados mediante recogida en contenedores, o cualquier otro método alternativo, que garantice la higiene y la salud humana, y su posterior recogida por gestor autorizado.
- Con el objetivo de reducir los efectos de la contaminación lumínica las luminarias deberán estar adaptadas a la normativa sobre la emisión de flujo hemisférico superior.

Medidas correctoras

- En los movimientos de tierra con el fin de evitar la emisión de polvo, se realizarán riegos periódicos.
- La normativa urbanística establecerá a nivel de ordenanza, la obligatoriedad de instalar en los edificios mecanismos de control de humos procedentes de chimeneas y elementos domésticos.
- A fin de evitar molestias, en el caso de ser necesario, se crearán pantallas vegetales.

- Esta medida se adoptará especialmente en el caso de viales de uso frecuente y de manera particular aquellos tramos que correspondan a cuestas que favorecen el aumento de ruido por mayores exigencias de motores.
- Como medida complementaria de la anterior se recomienda el empleo de firmes menos ruidosos al rodamiento, así como el establecimiento de limitación de velocidad debidamente señalada.
- Para minimizar molestias procedentes de instalaciones deportivas y/ recreativas se recomiendan las siguientes medidas:
 - Levantar barreras acústicas en el entorno de la fuente emisora.
 - Aplicar tratamientos de insonorización a las edificaciones, cumpliendo así con la normativa de ruidos.
 - Aplicar la limitación de niveles sonoros según la normativa de ruidos en actividades nocturnas.
- Los responsables municipales, de acuerdo a la normativa vigente establecerán un sistema de manejo de residuos sólidos urbanos que minimice la emisión de olores. Dicho sistema estará referido a la ubicación y mantenimiento de contenedores, al recorrido y horario de los vehículos de recogida.