

INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE LA "MODIFICACIÓN DE PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN CORRESPONDIENTE A LAS PARCELAS CO-1 Y CS-1 DEL SECTOR URP-VB-2 "ELVIRIA SUR" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MARBELLA (MÁLAGA)

(Expte. EA/MA/25/23)

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

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


El artículo 9 del *Decreto del Presidente 6/2024, de 29 de julio*, sobre reestructuración de Consejerías, determina que corresponde a la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente el ejercicio de las competencias en materia de medio ambiente y desarrollo sostenible.

Por su parte, el *Decreto 226/2020, de 24 de febrero, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía*, modificado por el *Decreto 300/2022, de 30 de agosto*, establece en su disposición adicional duodécima que corresponde a la persona titular de la Delegación Territorial de la ahora Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente el ejercicio en la provincia de Málaga de las competencias previstas en el artículo 19 del citado Decreto 226/2020, siendo el órgano ambiental competente para la emisión del informe ambiental estratégico del presente instrumento de planeamiento urbanístico, acorde al procedimiento establecido en el artículo 39 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, donde se dispone que el órgano ambiental debe formular el citado informe ambiental estratégico y remitirlo al órgano responsable de la tramitación administrativa del plan.

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

El objeto de la modificación del Plan Parcial del Sector URP-VB-2 ELVIRIA SUR del PGOU de Marbella es posibilitar la construcción de un Hotel-Boutique y optimizar la distribución de la superficie comercial, para ello se plantean los siguientes cambios:



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	12/03/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmSHTTU3H6LDNS4SYF9K5P5MC2L	PÁG. 1/17	



- Cambio de uso y tipología edificatoria de la parcela CS1 pasando del uso de Club Social actual a uso Hotelero y Comercial, modificando también la superficie que aumenta de 14168 m² a 15966 m².
- Traspasar parte del aprovechamiento lucrativo de la parcela CO1 a la parcela CS1, equilibrando las superficies edificables entre ambas. En concreto se traspasan 5.406 m²t de la parcela CO1 a la parcela CS1 del Plan Parcial. De este techo edificable 2.912 m²t mantienen el uso comercial, de forma que junto a los 7.260 m²t que se mantienen en la parcela CO1 suman los 10.172 m²t de equipamiento comercial en el sector, mínimo para el sector conforme al Plan Parcial y los módulos del Reglamento de Planeamiento. Los 2.494 m² de techo restante que se traspasan tendrán uso hotelero.
- Cambiar la calificación de las parcelas UE-4.20-29, UE-4.20-30, UE-4.20-31 y UE-4.20-32 de suelo Residencial a Deportivo Privado como parte del campo de golf y trasladar su edificabilidad a la parcela CS1. La superficie de estas parcelas se integra en el campo de golf, aumentado de hecho la superficie de este y su calidad al tener hoyos más largos. Todo su techo edificable se traslada a la parcela CS1 y su uso pasa de uso residencial a uso hotelero.

El artículo 40.4 a) de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, recoge que se hallan sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada "Las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 2, conforme a la definición que de las mismas se establece en el artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental".

La "Modificación de Plan Parcial de Ordenación correspondiente a las parcelas CO-1 Y CS-1 del Sector URP-VB-2 "ELVIRIA SUR", en el T.M. de Marbella es una modificación menor de uno de los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 40.2 de la ley 7/2007, de 9 de julio, conforme a la definición que de las mismas se establece en el artículo 5 de la ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. Por consiguiente, se trata de una modificación menor de un Plan Parcial de Ordenación que, como tal, se incardina en el supuesto de hecho contemplado en el artículo 40.4 a) de la ley 7/2007, de 9 de julio, y por lo tanto, ha de someterse a un procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica.

2.- TRAMITACIÓN

Con fecha 23 de junio de 2023 se recibe en esta Delegación Territorial escrito del Ayuntamiento de Marbella en el que se solicita el inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada la "Modificación de Plan Parcial de Ordenación correspondiente a las parcelas CO-1 Y CS-1 del sector URP-VB-2 ELVIRIA SUR", acompañándose documentación consistente en:

- Borrador del instrumento de planeamiento, fechado en enero de 2023.
- Documento ambiental estratégico, fechado en julio de 2022.

Analizada la documentación presentada, y verificado que sus contenidos se ajustasen a lo exigido en el artículo 39.1 de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, se emite, con fecha 12 de febrero de 2024, resolución de esta Delegación Territorial mediante la que se admite a trámite la evaluación ambiental estratégica **simplificada** de dicho instrumento de planeamiento.

Conforme al artículo 39.2 de la ley 7/2007, de 9 de julio, se han efectuado las siguientes consultas:



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	12/03/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmSHTTU3H6LDNS4SYF9K5P5MC2L	PÁG. 2/17	



Organismos consultados	Fechas de respuesta
DELEGACIÓN TERRITORIAL DE SOSTENIBILIDAD Y MEDIO AMBIENTE EN MÁLAGA	
Departamento de Calidad del Aire	18/03/2024
Servicio de Gestión del Medio Natural	20/12/2024
Departamento de Residuos y Calidad del Suelo	12/02/2024
DELEGACIÓN TERRITORIAL DE AGRICULTURA, PESCA, AGUA Y DESARROLLO RURAL EN MÁLAGA	
Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de las Aguas	12/06/2024
DELEGACIÓN TERRITORIAL DE CULTURA Y DEPORTE	
Servicio de Bienes Culturales	04/04/2024

De los informes recibidos se adjunta copia en el anexo II del presente informe ambiental estratégico.

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

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

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

4.- VALORACIÓN AMBIENTAL DEL PLAN PROPUESTO.

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

Con fecha 18 de marzo de 2024, se emite informe por parte del departamento de calidad del aire de la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente en Málaga sobre los aspectos de su competencia, donde no se considera necesario hacer ningún pronunciamiento ni requerir documento complementario alguno en materia de contaminación atmosférica, acústica y lumínica.

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

El informe emitido el 12 de junio de 2024 por el servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de las Aguas de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca, Aguas y Desarrollo Rural, que se adjunta en el anexo II



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	12/03/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmSHTTU3H6LDNS4SYF9K5P5MC2L	PÁG. 3/17	



del presente informe ambiental estratégico, aborda diferentes aspectos que se resumen de forma sucinta en los párrafos siguientes.

Masas de aguas superficiales.

Examinadas la ubicación de las áreas sobre las que se quiere influir en relación con la existencia de aguas superficiales, se distinguen como cercanos los siguientes arroyos: Arroyo de la Víbora, Arroyo de las Colmenas, Arroyo Dunas de las Veredas y Arroyo de las Cañas.

Estos arroyos se identifican por cercanía, si bien las distintas áreas se localizan fuera de la zona de policía.

Todas las obras a ejecutar sobre el Dominio Público Hidráulico, en zona de servidumbre y en zona de policía, deben ser autorizadas o informadas previamente a su ejecución por esta Administración Hidráulica Andaluza, para que puedan ser examinadas en detalle la compatibilidad de las actuaciones con la protección del Dominio Público Hidráulico, dado que en principio no se da este supuesto, no es necesaria autorización, ello no es óbice para que en fase de ejecución de obras se adopten todas las medidas necesarias para evitar vertidos o contaminación que pudiera afectar a aguas subválveas o superficiales por filtración, lo cual dependerá de la permeabilidad de los materiales, que este caso es alta o muy alta.

Masas de aguas subterráneas.

El artículo 6 de la Ley 9/2010 de Aguas de Andalucía establece como objetivo medioambiental, restaurar el deterioro de las masas de agua con objeto de alcanzar su buen estado ecológico, en este sentido se prevé integrar en las políticas sectoriales y en la planificación urbanística la defensa del Dominio Público Hidráulico, la prevención del riesgo y las zonas inundables. Para ello, es preciso no aumentar las presiones detectadas.

Se identifica en el sector la siguiente masa de aguas subterránea, denominada MARBELLA-ESTEPONA.

Esta masa de agua tiene una superficie de 22.268 ha. Presenta naturaleza detrítica, y el estado que presenta en el Plan Hidrológico vigente es “mal estado”. Presenta presiones significativas relacionadas con la extracción de agua, desvío de flujo, no presenta o detectan problemas de contaminación. Por tanto, se debe de evitar aumentar esta presión, y por el contrario adoptar medidas que suavicen esta presión. Las medidas que se adopten tienen que priorizar la recuperación del acuífero, lo cual debe de tener en cuenta que la mejora de las infraestructuras existentes redundan en la mejora y eficiencia de los servicios a prestar, minimizando las incidencias y factores que repercuten negativamente en la mejora de las masas de agua.

La Modificación propuesta debe de minimizar la cuantía de pavimentación u ocupación impermeable a aquellas superficies que sean estrictamente necesarias, potenciando los espacios libres y permeables para facilitar su recarga.

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

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



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	12/03/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmSHTTU3H6LDNS4SYF9K5P5MC2L	PÁG. 4/17	



DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS. ABASTECIMIENTO DE AGUA.

El desarrollo urbanístico que se prevé deberá contar con la disponibilidad de los recursos hídricos necesario para satisfacer las demandas de los nuevos desarrollos. La zona de actuación se asienta en un ámbito con las dotaciones y zonificaciones y repartos consolidados y aprobados.

No obstante, los instrumentos de desarrollo (planes parciales, planes especiales, estudios de detalle, etc.) que provengan de planeamientos generales ya informados por la Administración Hidráulica Andaluza y con informe favorable de disponibilidad de recursos hídricos estarán exentos de presentar la información en materia de disponibilidad. En caso contrario, deberán presentar la siguiente información:

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

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

REDES DE PLUVIALES, SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN.

La autorización de vertido es una de las principales herramientas con que cuenta la administración para gestionar la contaminación de las aguas. Además de llevar a cabo una vigilancia y control mediante los programas de seguimiento, resulta fundamental actuar en el origen de los focos de contaminación para reducir progresivamente el impacto que las distintas actividades provocan en los ecosistemas acuáticos.


Tal y como establece el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, queda prohibido con carácter general el vertido directo o indirecto de aguas y productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del Dominio Público Hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización otorgada por el Organismo de Cuenca, competente tanto en el caso de los vertidos directos a aguas superficiales o subterráneas como en el de vertidos indirectos a aguas subterráneas.

La Autorización de vertido tiene por objetivo la consecución del buen estado ecológico de las aguas, de acuerdo con las normas de calidad, los objetivos medioambientales y las características de emisión e inmisión establecidas en la normativa referente a las aguas.

El Ayuntamiento de Marbella, tras la aprobación inicial del instrumento de planeamiento propuesto, solicitará del servicio de dominio público hidráulico de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural en Málaga, tal como lo determina el artículo 42 de la ley 9/2010, de 30 de julio, de aguas de Andalucía y la legislación urbanística de aplicación, el correspondiente informe sectorial, que se redactará atendiendo a la instrucción de 20 de febrero de 2012 de la anterior Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico sobre la elaboración de informes en materia de aguas a los planes con incidencia territorial, a los planeamientos urbanísticos y a los actos y ordenanzas de las entidades locales (modificación n.º 1 y 2 de la misma), y analizará y concluirá sobre el ajuste a las determinaciones y requerimientos exigibles en relación los siguientes apartados:

- Dominio Público Hidráulico y sus zonas de protección.



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	12/03/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmSHTTU3H6LDNS4SYF9K5P5MC2L	PÁG. 5/17	



Junta de Andalucía

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

4.3. Consideraciones en materia de residuos y calidad del suelo.

Con fecha 12 de febrero de 2024 se emite informe por parte del Departamento de Residuos y Calidad del Suelo de esta Delegación Territorial sobre los aspectos de su competencia, el cual se adjunta como parte del Anexo II del presente informe ambiental estratégico, y que concluye lo siguiente:

La modificación propuesta en el Plan Parcial del Sector URP-VB-2 “ELVIRIA SUR”, para posibilitar la construcción del Hotel-Boutique y mejorar la distribución de la superficie comercial, no supone en sí misma ninguna afección a las materias competencia de este Departamento de Residuos y Calidad del Suelo; no siendo esto óbice para que tanto en la fase de construcción como en la de funcionamiento de cualquier establecimiento hotelero se observe el cumplimiento de la normativa en materia de residuos y calidad del suelo, en particular en lo relativo a la producción de residuos de construcción y demolición en obra y a la producción de residuos peligrosos y no peligrosos, de carácter doméstico o no, durante el funcionamiento de la actividad.

4.4.- Consideraciones en materia del medio natural.

Con fecha 20 de diciembre de 2024 el servicio de gestión del medio natural de la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente emite informe en materia de su competencia, cuyo contenido pasa a formar parte de este epígrafe del presente informe ambiental estratégico, y del que se adjunta copia en el anexo II.

ANÁLISIS DE RECURSOS.

1.- Hábitat de Interés Comunitario (HIC).

En cuanto a los hábitats de interés comunitario según la Directiva 92/43/CEE, modificada por la Directiva 97/62/CE y la “Ley 42/2007 de 13 de diciembre del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad”, consultada la cartografía de la REDIAM “Hábitats de Interés comunitario de Andalucía, publicación 2023” de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía y disponiendo de la mejor información actualizada para los técnicos y la ciudadanía en general (Según Instrucción de la Secretaría General de Medio Ambiente, Agua y cambio climático, de 11 de marzo de 2019), se informa de que no hay ningún HIC afectado.

2.- Flora amenazada y protegida.

En cuanto a la flora amenazada, se ha consultado la información existente en la FAME (Flora Amenazada) de la Junta de Andalucía, así como los documentos aportados, resultando la posibilidad de encontrar ejemplares en las parcelas CO1 Y CS1 de:



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	12/03/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmSHTTU3H6LDNS4SYF9K5P5MC2L	PÁG. 6/17	



Junta de Andalucía

ESPECIE	PROTECCIÓN
<i>Euphorbia baetica</i>	Lista roja de la flora vascular de Andalucía, "Vulnerable"
<i>Gennaria diphylla</i>	Lista roja de la flora vascular de Andalucía, "Vulnerable"
<i>Juniperus phoenicea subsp. turbinata</i>	Lista roja de la flora vascular de Andalucía, "Vulnerable"

Georrecurso.

Según consulta realizada en el "Inventario Andaluz de Georrecurso. Año 2011", para la provincia de Málaga, no se ha encontrado ningún georrecurso que pueda verse afectado.

Árboles y arboledas.

Se ha consultado el "Inventario de árboles y arboledas singulares de Andalucía, escala 1:5.000, año 2011. Consejería de Medio Ambiente. Junta de Andalucía", no encontrándose ninguno de ellos en la zona de actuación.

Fauna amenazada y protegida.

En un radio de 1 km se encuentra censada al menos 1 pareja de Falco peregrinus (halcón peregrino), incluida en el Listado Andaluz de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial (LAESRPE) y en el Anexo I de la Directiva 2009/147/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 30 de Noviembre de 2009, relativa a la conservación de las aves silvestres, donde se incluyen las especies que serán objeto de medidas de conservación especiales en cuanto a su hábitat, con el fin de asegurar su supervivencia y su reproducción en su área de distribución.

Según el documento "Identificación, caracterización y cartografiado de los corredores de vuelo de las aves que interactúan con las líneas eléctricas de alta tensión", elaborado por Red Eléctrica de España, en el año 2015, la zona de actuación está dentro de los corredores de las siguientes aves: Águila Bonelli y Quebrantahuesos.

Especies exóticas invasoras.

Según los datos de que dispone este departamento no se tiene constancia de la presencia de especies exóticas invasoras en la zona de actuación.

Teniendo en cuenta los apartados anteriores se deberán tener en cuenta las siguientes consideraciones:

Flora amenazada y protegida:

En el diseño de jardines y zonas verdes en entornos de clima mediterráneo árido, se emplearán especies vegetales autóctonas o adaptadas a condiciones específicas de escasez hídrica y temperaturas elevadas, características predominantes de la región. Las especies seleccionadas deben mostrar resistencia a la sequía y adecuarse a la variabilidad climática del entorno mediterráneo, caracterizado por inviernos suaves, veranos calurosos y precipitaciones irregulares. La utilización de vegetación autóctona no solo apoya la conservación de la biodiversidad local, sino que también optimiza el uso de recursos hídricos y minimiza la necesidad de productos fitosanitarios, contribuyendo así a un modelo de jardinería sostenible y ambientalmente respetuoso.



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	12/03/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmSHTTU3H6LDNS4SYF9K5P5MC2L	PÁG. 7/17	

En caso de encontrar especies de flora amenazada y/o protegidas mencionadas en el apartado 2 del análisis de recursos o no previstas en la documentación presentada ni en el presente informe, se paralizarán de inmediato las actuaciones que puedan afectarles y se pondrá en conocimiento de esta Delegación Territorial para que se adopten las medidas oportunas.

Fauna amenazada y protegida:

De manera general, antes del inicio de cualquier actuación sobre zonas vegetadas, se realizarán prospecciones previas para evitar posibles afecciones a la fauna, ya que pueden encontrarse ejemplares de determinadas especies de interés o con menor capacidad de movimiento, como pueden ser los anfibios y los reptiles. Si se encontrase algún ejemplar, deberá trasladarse a un lugar próximo de características similares que aseguren su pervivencia. Para la realización de tales comprobaciones deberá contarse con profesionales con cualificación técnica en esta materia.

Si se encontrasen nidos o madrigueras, se deberá comprobar si están ocupados o no. En caso afirmativo se deberá esperar a que termine la cría y desarrollo de los ejemplares y lo abandonen completamente de forma natural. Excepcionalmente, en caso de encontrarse algún nido ocupado, se suspenderá toda actuación y se dará traslado inmediato de dicha circunstancia a la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente en Málaga, que con celeridad determinará cómo operar en relación al particular.

En caso de encontrar especies de fauna amenazada no previstas en la documentación presentada ni en el presente informe, se paralizarán de inmediato las actuaciones que puedan afectarles y se pondrán en conocimiento de esta Delegación Territorial para que se adopten las medidas pertinentes.


Las obras que impliquen una afección directa, como tala, desbroce, aclarado, retirada de vegetación y residuos o eliminación de maleza, deben evitar coincidir con el período reproductivo de la fauna, generalmente primavera y verano. Al planificar el calendario de ejecución, se procurará evitar este período o, en su defecto, limitar temporal y espacialmente las intervenciones para minimizar molestias a las especies en proceso de cría al inicio de las obras. En caso de detectar nidos, se priorizarán los trabajos en sectores alejados de las áreas reproductivas, reduciendo al mínimo las áreas de intervención e incluso paralizando temporalmente las obras en zonas críticas hasta finalizar el período de cría. Para proteger el éxito reproductivo de las especies más sensibles, se recomienda evitar labores nocturnas (de 20:00 a 8:00 horas), que pueden perturbar la fauna debido a las fuentes luminosas

La planificación y desarrollo de redes eléctricas en proyectos urbanísticos o asimilables requiere adoptar enfoques de mínimo impacto ambiental, considerando la preservación de los ecosistemas y la reducción de la contaminación visual y acústica. En este sentido, la instalación de líneas eléctricas deberán ser preferentemente soterradas, ya que se reduce el riesgo de daños a la fauna y flora local y mejora la seguridad ante eventos climáticos extremos. Este enfoque no solo optimiza la integración estética en áreas naturales y urbanas, sino que también promueve una infraestructura más sostenible.

Respecto a la planificación y construcción de infraestructuras de saneamiento o de almacenamiento de aguas, aquellos trabajos que conlleven la apertura de zanjas, fosas o cualquier otro elemento que puedan provocar una trampa para la fauna silvestre (con especial atención del grupo de reptiles), estos deberán ser dotados con rampas u otros sistemas que permitan su huida. Previamente al relleno de las zanjas, fosas o elementos similares deberá asegurarse la ausencia de ejemplares de fauna que pudiesen resultar sepultados.

Se aconseja facilitar la cohabitación con especies como las lechuzas, cernícalos y las especies de



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	12/03/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmSHTTU3H6LDNS4SYF9K5P5MC2L	PÁG. 8/17	



hirundínidos (sobre todo golondrinas, vencejos y aviones) que suelen convivir aprovechando ciertas estructuras de los edificios. A veces esto se soluciona de forma sencilla mediante la colocación de nidales en las zonas verdes, o incluso abriendo oquedades en los muros y tabiques en los espacios comunes. Las estructuras que puedan albergar cualquier tipo de fauna nunca deben ser colocados en viviendas o espacios privativos (terrazas, patios o bajos habitados).

Para favorecer la alimentación de los pájaros frugívoros invernantes, se aconseja la plantación de especies productoras de bayas, drupas y otros frutos carnosos, que durante el invierno proporcionan abundante alimento a una rica avifauna de currucas, zorzales, mirlos y otras especies en entornos periurbanos.

Con el objeto de favorecer la presencia de quirópteros muy útiles por consumir una gran cantidad de insectos, lo que ayuda a reducir la incidencia de enfermedades transmitidas por vectores artrópodos con incidencia en salud, como el virus de la fiebre del Nilo, y a combatir plagas en la agricultura y para evitar que nidifiquen en los huecos de las viviendas ocasionando molestias a los vecinos, se propone la colocación de estructuras que faciliten su ocupación sin ocasionar daños o molestias de salubridad en las construcciones civiles, postes, troncos de árboles, etc.

Especies exóticas invasoras:

En las repoblaciones y ajardinamientos se deberá tener en cuenta que no se pueden utilizar Especies Exóticas Invasoras. Además, en caso de aparecer algunas de estas especies en la zona de actuación, se deberá proceder a su erradicación de acuerdo con lo establecido en el “Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo de español de especies exóticas invasoras”.

Cualquier especie silvestre utilizada deberá guardar concordancia con las características climáticas de la zona.

Este enfoque garantiza la salvaguarda de los hábitats autóctonos y refuerza los objetivos de sostenibilidad y conservación en todos los proyectos relacionados con la vegetación y el paisajismo.

4.5. Consideraciones en materia de Patrimonio Histórico.


Con fecha 4 de abril de 2024 se emite informe por parte del Servicio de Bienes Culturales de la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte sobre los aspectos de su competencia. A continuación se reflejan las determinaciones de dicho informe, el cual se adjunta como parte del Anexo II del presente informe ambiental estratégico:

Una vez analizada la documentación técnica remitida se considera que, en lo referido al patrimonio arqueológico, la propuesta del proyecto tramitado para su evaluación ambiental estratégica es compatible con los valores patrimoniales de la zona, por lo que procede emitir INFORME FAVORABLE a la solicitud de “Consulta de evaluación ambiental estratégica de Modificación de Plan Parcial de Ordenación correspondiente a las parcelas CO-1 Y CS-1 del sector URP-VB-2 “ELVIRIA SUR”.

Se considera que aunque no presenta en la actualidad localización alguna de interés arqueológico recogida en el planeamiento urbanístico o en la documentación existente es esta Delegación Territorial, deberá condicionarse a la adopción de las siguientes medidas de carácter preventivo:

- 1.- Realizar una Actividad Arqueológica Preventiva durante la obra, consistente en un Control



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	12/03/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmSHTTU3H6LDNS4SYF9K5P5MC2L	PÁG. 9/17	



Arqueológico de Movimientos de tierra en toda la superficie afectada por las distintas actuaciones del proyecto.

Esta actividad, estará destinada a detectar la posible aparición de restos arqueológicos, su delimitación, zonificación, documentación y estudio, así como a la valoración de impactos con la correspondiente proposición de medidas correctoras y de actuación.

2.- Todas las actividades arqueológicas que se lleven a cabo con motivo del presente proyecto, deberán ser tramitadas, previamente, ante esta Delegación Territorial y realizadas por técnico competente (arqueólogo), conforme a los requisitos y condiciones establecidos en el Reglamento de Actividades Arqueológicas (Decreto 168/03, de 17 de junio), el Decreto Ley 26/2021 de 14 de Diciembre, las Resoluciones de 14 de Febrero de 2022 y 8 de Marzo de 2022 y la Orden de 26 de Abril de 2022.

4.6. Consideraciones en materia de cambio climático.

Conforme al artículo 1 f) de la ley 8/2018, de 8 de octubre, es objeto de la misma “la adaptación de los sectores productivos e incorporar el análisis de la resiliencia a los efectos adversos del cambio climático en la planificación del territorio, los sectores y actividades, las infraestructuras y las edificaciones”. El artículo 19.1 de dicho cuerpo legal recoge, por su parte, que “las actividades de planificación autonómica y local relativas a las áreas estratégicas para la adaptación al cambio climático establecidas en el artículo 11 tendrán, a efectos de esta ley, la consideración de planes con incidencia en materi

a de cambio climático”, siendo el caso, toda vez en el apartado 2 f) del citado artículo 11 figura como una de las áreas estratégicas para la adaptación el “urbanismo y ordenación del territorio”. La modificación del Plan Parcial de Ordenación del sector URP-VB-2 “ELVIRIA SUR” de Marbella ostenta la consideración de plan con incidencia en materia de cambio climático.

El artículo 39.1 j) de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental exige, entre los contenidos que han de incluirse en el documento ambiental estratégico, abordar los aspectos del instrumento de planeamiento urbanístico que se evalúe relacionados con el cambio climático. A tal efecto, cobra particular relevancia lo recogido en el artículo 19.2 de la ley 8/2018, de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía.

El apartado 11 del documento ambiental estratégico se proponen, entre otras, las siguientes medidas:

- Actuaciones a nivel puntual para disminuir el efecto isla de calor que se resumen a continuación:

- El tratamiento de la superficie de los aparcamientos, así como la superficie de accesos y pavimentos puede contribuir a los esfuerzos de mitigación, por un lado, con materiales con una baja proporción de CO2 embebido o bajo contenido energético en su fabricación, instalación y transporte.
- El diseño de la edificación y de los aparcamientos puede limitar la utilización de superficies impermeables, de tal modo que no sólo se utilicen materiales más sostenibles, sino también menores cantidades de éstos.
- Las zonas verdes proyectadas en la alternativa seleccionada reducirán considerablemente el efecto isla de calor. El diseño de zonas verdes es fundamental para ello en el sentido que mediante el uso de especies que produzcan sombra que tengan una demanda de agua baja (normalmente esta premisa la cumplen las especies autóctonas del ámbito de estudio). El desarrollo de zonas verdes incorporadas ayuda a



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	12/03/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmSHTTU3H6LDNS4SYF9K5P5MC2L	PÁG. 10/17	



paliar micro climáticamente pequeños ámbitos que mejoran dicho confort térmico para contrarrestar los efectos producidos por el cambio climático, dentro del grupo de actuaciones enfocadas a los procesos de adaptación.

- Las zonas verdes están ya ocupadas por especies arbóreas que actúan como sumidero de carbono, por lo que se conservarán para ayudar a la adaptación y mitigación al cambio climático reducir las emisiones procedentes del aumento de vehículos y mejorar el metabolismo ambiental de la ciudad.

-En la construcción de las edificaciones, se utilizarán materiales con alta reflectividad reduciendo la cantidad de radiación solar absorbida a través de las superficies urbanas.

De conformidad con el artículo 39.3 de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente en Málaga, en el ámbito de sus competencias y a los solos efectos ambientales formula el siguiente:

INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Se considera que la "Modificación de Plan Parcial de Ordenación correspondiente a las parcelas CO-1 Y CS-1 del sector URP-VB-2 "ELVIRIA SUR"" **no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente**, siempre que se dé cumplimiento al siguiente condicionado y a las medidas preventivas y correctoras propuestas en el documento ambiental estratégico.

- a) Para evitar afecciones al dominio público hidráulico y para garantizar que se empleen de manera sostenible los recursos hídricos, se atenderá a lo recogido en el apartado **4.2** "Consideraciones en materia de aguas y dominio público hidráulico". El Ayuntamiento de Marbella deberá solicitar de la administración hidráulica andaluza, tras la aprobación inicial de la innovación, el correspondiente informe sectorial en materia de aguas, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 42 de la ley 9/2010, de 30 de julio, de aguas de Andalucía, y en la legislación urbanística.
- b) En relación con el medio natural deberá cumplirse con las condiciones especificadas en el apartado **4.4** "consideraciones en materia del medio natural".
- c) Se atenderá a lo indicado, en materia de patrimonio histórico, en el apartado **4.5** del presente informe ambiental estratégico. El Ayuntamiento de Marbella una vez se haya aprobado inicialmente la modificación propuesta, consultará al servicio de bienes culturales de la Delegación Territorial de Cultura y Deporte en Málaga para la emisión del informe sectorial correspondiente.
- d) Se tendrán en consideración las indicaciones contenidas en el apartado **4.6** de este informe ambiental estratégico, que vienen a avalar los contenidos en materia de cambio climático presentados en el documento ambiental estratégico.



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	12/03/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmSHTTU3H6LDNS4SYF9K5P5MC2L	PÁG. 11/17	



Junta de Andalucía

Esta Delegación Territorial remitirá el presente informe ambiental estratégico al Boletín Oficial de la Junta de Andalucía para su publicación en el plazo de 15 días, conforme al artículo 39.3 de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente.

De acuerdo con lo dispuesto en el art. 39.3 de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, el presente informe ambiental estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, no se hubiera procedido a la aprobación del instrumento de planeamiento en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tal caso, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental estratégica.

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

EL DELEGADO TERRITORIAL

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	12/03/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmSHTTU3H6LDNS4SYF9K5P5MC2L	PÁG. 12/17





ANEXO I.- RESUMEN DE LAS DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN DE PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN CORRESPONDIENTE A LAS PARCELAS CO-1 Y CS-1 DEL SECTOR URP-VB-2 “ELVIRIA SUR”

1.- Contenido del documento ambiental estratégico.

El documento ambiental estratégico presentado reúne los contenidos mínimos establecidos en el artículo 39.1 de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental. Los apartados en que se ha estructurado son los siguientes:

- CONTENIDO DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
- LOS OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN
- EL ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN PROPUESTO Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES
- DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN O PROGRAMA
- CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DEL PLAN O PROGRAMA EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO
- LOS EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES Y, SI PROCEDE, SU CUANTIFICACIÓN
- LOS EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES.
- LA MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA
- UN RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS
- 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
- 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
- UNA DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN
- EQUIPO REDACTOR

2.- Objetivos de la planificación

ANTECEDENTES

El Plan Parcial del Sector URP-VB-2 “ELVIRIA SUR” sobre el cual se plantea la modificación se aprobó definitivamente por el Ayuntamiento de Marbella con fecha 26 de febrero de 2010. El sector en el que se encuentran las parcelas está consolidado y con las obras de urbanización ejecutadas y en servicio.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	12/03/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmSHTTU3H6LDNS4SYF9K5P5MC2L	PÁG. 13/17





OBJETO Y DESCRIPCIÓN

Con objeto de posibilitar la construcción del Hotel - Boutique y obtener una mejor distribución de la superficie comercial, se instan las siguientes modificaciones:

1. Modificar el uso y tipología edificatoria de la parcela CS1 pasando del uso de Club Social actual a uso Hotelero y Comercio. Asimismo, se modifica su superficie para ajustarla a la división que existe en el plano catastral. En el Plan Parcial la parcela figura con una superficie de 14.168 m², se modifica a los 15.966 m² que realmente mida la parcela.

2. Traspasar parte del aprovechamiento lucrativo de la actual parcela CO1 a la actual parcela CS1.

La anterior parcela CO1, con una superficie de 8.444 m² tiene en el P.P. un techo edificable de 12.666 m²t. De este techo edificable 10.172 m² supone el equipamiento comercial privado mínimo que le corresponde al sector conforme al Plan Parcial y a los módulos del Reglamento de Planeamiento.

Este techo edificable es excesivo para una parcela de este tamaño y con esta ubicación en un entorno de viviendas de baja densidad por el impacto que una construcción de este volumen y con este uso tendría en el entorno.

La anterior parcela CS1, con esta modificación CS1-H, con una superficie en el Plan Parcial de 14.497 m², tiene en el P.P. un techo edificable de 2.834 m²t que no es suficiente para el uso hotelero.

Para posibilitar la construcción del hotel y equilibrar sus superficies edificables se traspasan 5.406 m²t de la parcela CO1 a la parcela CS1 del Plan Parcial. De este techo edificable 2.912 m²t mantienen el uso comercial, de forma que junto a los 7.260 m²t que se mantienen en la parcela CO1 suman los 10.172 m²t de equipamiento comercial en el sector, mínimo para el sector conforme al Plan Parcial y los módulos del Reglamento de Planeamiento. Los 2.494 m² de techo restante que se traspasan tendrán uso hotelero.

3. Cambiar la calificación de las parcelas UE-4.20-29, UE-4.20-30, UE-4.20-31 y UE-4.20-32 de suelo Residencial a Deportivo Privado como parte del campo de golf y trasladar su edificabilidad a la parcela CS1. La superficie de estas parcelas se integra en el campo de golf, aumentado de hecho la superficie de este y su calidad al tener hoyos más largos.


Todo su techo edificable se traslada a la parcela CS1 y su uso pasa de uso residencial a uso hotelero.

ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN

El ámbito de actuación se centra en tres parcelas, que se encuentran dentro del sector URP-VB-2 Elviria Sur, del PGOU de Marbella. PARCELAS CO1, CS1 Y UE-4.20-29, UE- 4.20-30, UE-4.20-31 y UE-4.20-32.

3.- Análisis de alternativas.

En este punto se concretan un conjunto de alternativas y que, desde unos postulados previos, en los que se considera la Alternativa 0, como elemento en el que no se introducen cambios, se han ido incorporado una serie de mejoras y adaptaciones necesarias para el cumplimiento de los objetivos técnicos y, singularmente, de los ambientales. De acuerdo con ello se han contemplado las siguientes alternativas de ordenación:

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	12/03/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmSHTTU3H6LDNS4SYF9K5P5MC2L	PÁG. 14/17	



ALTERNATIVA 0.

Esta alternativa consiste en mantener la situación actual, sin cambios con respecto a lo existente y que supondría entre otras dos condiciones derivadas:

1º que el suelo continúa como está en la actualidad. Escasa productividad y rentabilidad, la cual, derivará en un proceso de abandono paulatino. Se trataría de un desaprovechamiento de recursos de suelo disponible y urbano, no cumpliendo las expectativas de desarrollo aprobado, con las dotaciones y recursos asignados desde la perspectiva del planeamiento.

ALTERNATIVA 1.

Esta alternativa consiste en ejecutar la ordenación prevista actualmente en el PGOU vigente.

Este desarrollo residencial con las consiguientes cargas aprobadas, sobre el desarrollo de demandas y consumos, hace difícil el desarrollo de un comercial de alta edificabilidad sobre el CO1, ya que la densidad residencial no es tan alta como para demandar comerciales de esas características,

Esta alternativa supone:

- El desarrollo del comercial de alta edificabilidad.
- Desarrollo de la zona residencial. Disminuyendo dunas que actualmente están ocupadas por vegetación y zonas ajardinadas.
- Estado y conservación de la situación actual de la CS1 que conlleva frente a rendimientos y aprovechamientos escasos o suficientes al abandono y desaprovechamiento total o parcial con el consiguiente impacto económico, ambiental y cultural al tratarse de edificaciones asociados a antiguos cortijos que pudieran verse abandonados como el resto de los existentes en el entorno

ALTERNATIVA 2.

En este sentido, es la alternativa que presenta mejoras frente a la situación ambiental actual y es la solución de proyecto recogida como Alternativa 2, entre otros por los siguientes ítems principales:

- Mejor permeabilidad urbana aumentando las densidades edificatorias allí donde tiene mayor objeto, eliminando entre otra edificación de alta densidad del comercial, lo que produce una mejora de la integración con respecto de su entorno residencial de baja densidad.
- Mejor integración con la posibilidad de implantación de diferentes usos. Adaptando y posibilitando una actualización del entorno y un desarrollo económico en unos suelos urbanos consolidados y en desarrollo aprobado.
- Mejora la cesión de espacios, creando una zona verde privada más extensa en la que se pueden dar procesos de lucha contra el cambio climático entre otros, además de mejorar el rendimiento del uso deportivo actual y en funcionamiento.

Esta alternativa es la que cumple con los objetivos de la modificación cumpliendo las ventajas, sociales, económicas, ambientales, y culturales que no se dan en las alternativas anteriores:

- La propuesta que se pretende es rehabilitar toda la parte histórica del cortijo y ampliarlo sustituyendo las partes traseras de construcción reciente hasta la zona este de la parcela, junto a las

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ

12/03/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmSHTTU3H6LDNS4SYF9K5P5MC2L

PÁG. 15/17





actuales instalaciones del golf, con servicios complementarios del golf y del hotel. También se proyectan otros tres edificios en las zonas libres de la parcela, destinados a zonas comunes, gimnasio, salones de celebraciones, spa, comercio y habitaciones.

- Todos los jardines actuales y el arbolado se mantendrán y rehabilitarán para formar parte del Hotel y del Club.

Se considera que esta ubicación es adecuada para el uso de hotel por las siguientes razones:

- El entorno que constituyen el cortijo y sus jardines rehabilitados, que de otra forma seguirían degradándose y sin uso.
- Contar con un Campo de Golf de 18 hoyos y el Club anexos, que tienen un interés turístico.
- El gran tamaño de la parcela que posibilita la construcción de un conjunto de alta calidad con amplios jardines.

Con estas modificaciones propuestas resultan los siguientes aprovechamientos y techos edificables para las parcelas :

Parcela CO1 de la modificación.

Superficie 8.444 m²

Techo edificable 7.260 m²t Uso Comercial

Parcela CS1 de la modificación.

Superficie 15.966 m²

Techo edificable Uso Comercio 2.912 m²t Techo edificable Uso Hotelero 7.154,40 m²t

Suelo Deportivo Privado Superficie a 25.468 m².

Incorpora la superficie de las parcelas UE-4.20-29, UE-4.20-30, UE-4.20-31 y UE- 4.20-32, con una superficie total de 6.088 m².

El total del aprovechamiento y techo edificable del conjunto de las parcelas resulta inalterado conforme queda patente en el siguiente cuadro.

	Techo edificable Plan Parcial	Techo edificable modificado
Parcela CO1	12.666 m ² t	7.260 m ² t
Parcela CS1	2.834 m ² t	10.066,40 m ² t
UE-4.20-29	542,10 m ² t	---
UE4.20-30	438,30 m ² t	---
UE4.20-31	475,80 m ² t	---
UE4.20-32	370,20 m ² t	---
TOTAL	17.326,40 m²t	17.326,40 m²t

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ

12/03/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmSHTTU3H6LDNS4SYF9K5P5MC2L

PÁG. 16/17



ANEXO II.- CONTESTACIONES RECIBIDAS A LAS CONSULTAS FORMULADAS

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	12/03/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmSHTTU3H6LDNS4SYF9K5P5MC2L	PÁG. 17/17



COMUNICACIÓN INTERIOR

Su Ref.: SPA/DPA/AGR/106/2023 (EA/MA/25/23)

Fecha: Pie de firma

Asunto: Consulta evaluación ambiental estratégica

Remitente: DEPARTAMENTO DE CALIDAD DEL AIRE

Destinatario: DEPARTAMENTO DE PREVENCIÓN Y CONTROL AMBIENTAL

En relación a la solicitud de informe sobre la consulta de la modificación del Plan parcial de Ordenación en cuestión y una vez analizada la documentación aportada no se considera necesario hacer ningún pronunciamiento ni requerir documento complementario alguno en materia de contaminación atmosférica, acústica y lumínica.

EL JEFE DEL DEPARTAMENTO DE CALIDAD DEL AIRE



FIRMADO POR	JAVIER BERDEGUE GIL	18/03/2024	PÁGINA 1/1
VERIFICACIÓN	Pk2jm7E3KPT7LM33HGWFCJZTGWT32	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Fecha: Firma electrónica
Ref.: DT/FFT/ALG/JTM/JRD/AGD/tpa
Expediente.: MA-73870 EAE
Asunto: Informe en Materia de Aguas

Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio
Ambiente y Economía Azul en Málaga
Servicio de Protección Ambiental
Avda. De la Aurora, 47
Edificio Servicios Múltiples, 5ª y 6ª planta
29071-MÁLAGA

De acuerdo con lo establecido en el artículo 38.2 de la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, se remite informe solicitado correspondiente al expediente arriba indicado, sobre Evaluación Ambiental Estratégica simplificada de la Modificación del Plan Parcial de Ordenación correspondiente a las parcelas CO-1 y CS-1 del sector URP-VB-2 "ELVIRIA SUR" del Término Municipal de Marbella (Málaga), lo que se comunica, a los efectos oportunos.

EL DELEGADO TERRITORIAL

Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad del Agua
C/ Hilería, 17. 29071 - Málaga
Telf.: 951 038 300
email: svdphca.dtma.capadr@juntadeandalucia.es



FERNANDO FERNANDEZ TAPIA-RUANO		20/06/2024	PÁGINA 1/1
VERIFICACIÓN	BndJAL5B97KV8LJXWUJJK4UE4738BP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

S/Ref.: SPA/DPA/AGR/106/2023

N/Ref.: MA-73870

Fecha del informe: Fecha firma electrónica

Asunto: MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS PARCELAS CO-1 y CS-11, UE-4.20-29, UE-4.20-30, UE-4.20-31 y UE-4.20-32 DEL PLAN PARCIAL SECTOR URP-VB-2 "ELVIRIA SUR", T.M. MARBELLA.

1.- DATOS

Fecha recepción: 24/10/2023
Peticionario: Servicio de Protección Ambiental
Municipio: Marbella
Provincia: Málaga
Cauce: Varios
Coords. UTM (ETRS89): X: 341773 Y: 4040932

2.- ANTECEDENTES

Con fecha 26 de julio de 2023 el Servicio de Protección Ambiental, emite nota de servicio solicitando informe en el procedimiento de evaluación ambiental del art. 39.2 de la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. A tal efecto se aporta la documentación ambiental necesaria para la tramitación del referido expediente


El Plan Parcial del Sector URP-VB-2 "ELVIRIA SUR" sobre el cual se plantea la modificación se aprobó definitivamente por el Ayuntamiento de Marbella con fecha 26 de febrero de 2010. Las parcelas CO1, CS1 y VDP se encuentran en la Etapa II. Según el documento de Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA están incluidas dentro del ámbito URP-VB-2.1 (SUO-E) Las parcelas UE-4.20-29, UE-4.20-30, UE-4.20-31 y UE-4.20-32 se encuentran en la Etapa IV. Según el documento de Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA están incluidas dentro del ámbito URP-VB-2.2 (SUO), que tiene pendiente tramitar su instrumento de ejecución urbanística (PU). Ambos ámbitos cuentan con el instrumento de equidistribución de beneficios y cargas aprobado (Expte PC 1/98).

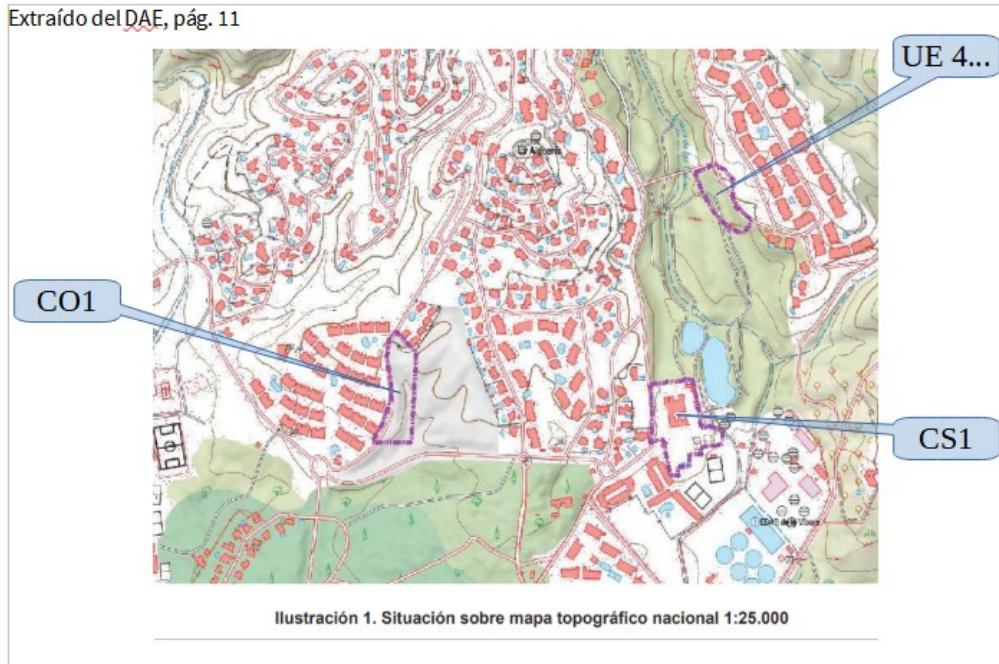
3.- LOCALIZACIÓN

El ámbito de actuación se centra en tres parcelas, que se encuentran dentro del sector URP-VB-2 Elviria Sur, del PGOU de Marbella. PARCELAS CO1, CS1 Y UE-4.20-29, UE-4.20-30, UE-4.20-31 y UE-4.20-32.

Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad del Agua
C/ Hilera, 17. 29071 - Málaga
Telf.: 951 038 300
email: svdphca.dtma.capadr@juntadeandalucia.es



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	JUAN MANUEL TRUJILLO MENA	FECHA	12/06/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmSVGKKXTRKPY52K294GXSYNQA	PÁGINA	1/9	



Las alternativas que proponen son las siguientes:

- **Alternativa 0:** Supone el mantenimiento de la situación actual.
- **Alternativa 1:** Consiste en ejecutar la ordenación prevista actualmente en el PGOU vigente
- **Alternativa 2:** Pretende rehabilitar toda la parte histórica del cortijo y ampliarlo sustituyendo las partes traseras de construcción reciente hasta la zona este de la parcela, junto a las actuales instalaciones del golf, con servicios complementarios del golf y del hotel. También se proyectan otros tres edificios en las zonas libres de la parcela, destinados a zonas comunes, gimnasio, salones de celebraciones, spa, comercio y habitaciones. Todos los jardines actuales y el arbolado se mantendrán y rehabilitarán para formar parte del Hotel y del Club.

La alternativa seleccionada es la Alternativa 2 porque es la que mejor responde a los criterios de sostenibilidad y equilibrio ambiental, respetando la consecución de los objetivos ambientales.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	JUAN MANUEL TRUJILLO MENA	FECHA	12/06/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmSVGKKXTRKPYS2K294GXSYNQA	PÁGINA	2/9	



Se ha recogido su localización además en las siguientes grafías sobre ortofoto y topográfico nacional, y a escala en los planos anexos en el presente documento:

CO1



CS1



UE-4.20-29, UE-4.20-30, UE-4.20-31 y UE-4.20-32



4.- DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y SUS ZONAS DE PROTECCIÓN ADYACENTES.

Resulta de aplicación, el Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de Julio, la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía y el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, modificado por el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero.

Un proyecto como el que se plantea en el municipio de Marbella, supone la valoración de los impactos que se puedan prever, dependiendo del tipo de actuación, el sector en el que se actúa, las características ambientales de la zona, etc, la principal cuestión reside en determinar si el impacto es evaluable, y una vez evaluado, considerar si el grado del impacto es moderado, hasta tal punto que pueda ser considerado posible el desarrollo de esta actuación, sin que suponga un menoscabo notable al medio ambiente en general, y en concreto al Dominio Público Hidráulico, objeto de protección.

Son los Organismos Públicos los que en aras del interés común, y en cumplimiento del respeto al ordenamiento jurídico vigente, tienen la competencia y función de inspección y control de dicha actividad. A

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	JUAN MANUEL TRUJILLO MENA	FECHA	12/06/2024
-------------	---------------------------	-------	------------

VERIFICACIÓN	Pk2jmSVGKKXTRKPY52K294GXSYNQA	PÁGINA	3/9
--------------	-------------------------------	--------	-----





tal efecto, se someten a estudio todos aquellos elementos que pudieran incidir en el medio ambiente, y más concretamente en el medio hídrico, elemento fundamental para la vida de los seres humanos. Sin agua, no hay desarrollo posible.

Los impactos que se pueden producir en el Dominio Público Hidráulico con motivo de la alternativa elegida, inciden en el respeto y protección del dominio público, de los cauces, acuíferos, lagos, lagunas, el uso y aprovechamiento del agua y la generación de efluentes, sus renovaciones.... Se tendrán en cuenta los factores y condiciones de la actuación que incidan en la calidad del agua superficial, y puedan suponer la pérdida de características morfológicas hídricas o interrupción o desviación de cauces. A su vez, se tendrán en cuenta los impactos sobre el agua subterránea y las características acuíferas del sustrato.

No se puede olvidar la perspectiva global de la protección, en el sentido de aunar esfuerzos desde las distintas administraciones implicadas y con competencias. Es necesario analizar las distintas ópticas, pues esta íntimamente conectada con otros sectores, como por ejemplo la defensa de las especies vegetales del cauce, o de la fauna que también son relevantes y que todos estos elementos considerados en conjunto conforman el medio ambiente.

Los impactos a identificar sobre las masas de aguas superficiales y subterráneas pueden ser variados, se distinguen afección a márgenes de los cauces, afección a la calidad y cantidad de las aguas por aumento de la demanda hídrica, contaminación, etc.

Los orígenes de estos impactos, pueden ser también variados, se producirían por el vertido directo o indirecto de aguas residuales, aumento indiscriminado de la demanda hídrica, acciones que perjudiquen la flora y fauna del entorno, pues revierte en el cauce y cursos de agua, periodos prolongados de sequía,... Son muchos y diversas las causas e impactos que pueden comprometer la protección del Dominio Público Hidráulico, con motivo del desarrollo urbanístico, es por ello que se tienen que arbitrar los mecanismos que sean coherentes a la consecución de los objetivos ambientales que nuestro ordenamiento jurídico establece.

En esta línea es primordial el análisis del aumento de la demanda hídrica que la ejecución y mantenimiento del proyecto puedan suponer, a lo cual habrá que añadir el estudio de las medidas consideradas para obtener un uso eficiente.

Arbitrando mecanismos técnicos que permitan establecer sistemas de depuración y reutilización de los efluentes.

El art. 2 del Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de Julio, establece la definición de Dominio Público Hidráulico, considerando como tal:

- a) Las aguas continentales, tanto las superficiales como las subterráneas renovables con independencia del tiempo de renovación.
- b) Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas.
- c) Los lechos de los lagos y lagunas y los de los embalses superficiales en cauces públicos.
- d) Los acuíferos, a los efectos de los actos de disposición o de afección de los recursos hidráulicos
- e) Las aguas procedentes de la desalación de agua de mar.

Con carácter general, el tratamiento del Dominio Público Hidráulico deberá tener en cuenta la cuenca vertiente, contemplando su integración con el medio rural y urbano, respetando el paisaje y potenciando el uso y disfrute ciudadano del cauce y de sus zonas de servidumbre y policía. A la vez que se favorezca la identidad territorial, la función natural de los cauces y la conservación y mejora de la biodiversidad acuática y de las especies asociadas.

Los objetivos ambientales previstos en nuestro ordenamiento jurídico deben ser la base de desarrollo de todos los proyectos. En este sentido, debemos remitirnos a la Ley de Aguas de Andalucía, lo cual establece en su art. 6 que:

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	JUAN MANUEL TRUJILLO MENA	FECHA	12/06/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmSVGKKXTRKPYs2K294GXSYNQA	PÁGINA	4/9	



En concreto, se establece que:

“1. Sin perjuicio de lo dispuesto en la Sección VI del Título I del Reglamento de la Planificación Hidrológica, aprobado por Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, constituyen objetivos medioambientales en materia de agua los siguientes:

- a) Prevenir el deterioro del estado de todas las masas de agua, superficiales, subterráneas y de las zonas protegidas, y, en su caso, restaurarlas con objeto de alcanzar el buen estado ecológico de las mismas. Para ello se definirán, implementarán y garantizarán los caudales ambientales necesarios para la conservación o recuperación del buen estado ecológico de las masas de agua.
- b) Conseguir un uso racional y respetuoso con el medio ambiente, que asegure a largo plazo el suministro necesario de agua en buen estado, de acuerdo con el principio de prudencia y teniendo en cuenta los efectos de los ciclos de sequía y las previsiones sobre el cambio climático.
- c) Reducir progresivamente la contaminación procedente de los vertidos o usos que perjudiquen la calidad de las aguas en la fase superficial o subterránea del ciclo hidrológico.
- d) Compatibilizar la gestión de los recursos naturales con la salvaguarda de la calidad de las masas de agua y de los ecosistemas acuáticos.
- e) Integrar en las políticas sectoriales y la planificación urbanística la defensa del dominio público hidráulico, la prevención del riesgo y las zonas inundables.
- f) Y en general los establecidos en el [artículo 80 de la Ley 7/2007, de 9 de julio](#), de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

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

4.1 Masas de aguas superficiales.

Examinadas la ubicación de las áreas sobre las que se quiere influir en relación con la existencia de aguas superficiales, se distinguen como cercanos los siguientes arroyos: Arroyo de la Víbora, Arroyo de las Colmenas, Arroyo Dunas de las Veredas y Arroyo de las Cañas.

Estos arroyos se identifican por cercanía, si bien las distintas áreas se localizan fuera de la zona de policía.

Todas las obras a ejecutar sobre el Dominio Público Hidráulico, en zona de servidumbre y en zona de policía, deben ser autorizadas o informadas previamente a su ejecución por esta Administración Hidráulica Andaluza, para que puedan ser examinadas en detalle la compatibilidad de las actuaciones con la protección del Dominio Público Hidráulico, dado que en principio no se da este supuesto, no es necesaria autorización, ello no es óbice para que en fase de ejecución de obras se adopten todas las medidas necesarias para evitar vertidos o contaminación que pudiera afectar a aguas subválveas o superficiales por filtración, lo cual dependerá de la permeabilidad de los materiales, que en este caso es alta o muy alta.

4.2 Masas de aguas subterráneas.

El artículo 6 de la *Ley 9/2010 de Aguas de Andalucía* establece como objetivo medioambiental, restaurar el deterioro de las masas de agua con objeto de alcanzar su buen estado ecológico, en este sentido se prevé integrar en las políticas sectoriales y en la planificación urbanística la defensa del Dominio Público Hidráulico, la prevención del riesgo y las zonas inundables. Para ello, es preciso no aumentar las presiones detectadas.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	JUAN MANUEL TRUJILLO MENA	FECHA	12/06/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmSVGKKXTTRKPYS2K294GXSYNQA	PÁGINA	5/9	



Se identifica en el sector la siguiente masa de aguas subterránea, denominada MARBELLA-ESTEPONA.



Masa de Agua subterránea 060.040

Esta masa de agua tiene una superficie de 22.268 ha. Presenta naturaleza detrítica, y el estado que presenta en el Plan Hidrológico vigente es:

Estado cuantitativo	Estado químico	Estado global
Mal estado	Buen estado	Mal estado

Esta masa de agua presenta presiones significativas relacionadas con la extracción de agua, desvío de flujo, no presenta o detectan problemas de contaminación. Por tanto, se debe de evitar aumentar esta presión, y por el contrario adoptar medidas que suavicen esta presión. Las medidas que se adopten tienen que priorizar la recuperación del acuífero, lo cual debe de tener en cuenta que la mejora de las infraestructuras existentes redundará en la mejora y eficiencia de los servicios a prestar, minimizando las incidencias y factores que repercuten negativamente en la mejora de las masas de agua.

La Modificación propuesta debe de minimizar la cuantía de pavimentación u ocupación impermeable a aquellas superficies que sean estrictamente necesarias, potenciando los espacios libres y permeables para facilitar su recarga.

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

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	JUAN MANUEL TRUJILLO MENA	FECHA	12/06/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmSVGKKXTRKPYS2K294GXSYNQA	PÁGINA	6/9	



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

5. PREVENCIÓN DE RIESGOS POR AVENIDAS E INUNDACIONES.

En cuanto a la inundación no aplica.



Mapas de peligrosidad

6. INFRAESTRUCTURAS DEL CICLO INTEGRAL DEL AGUA.

Establece la Ley 9/2010 de 30 de Julio, de Aguas de Andalucía que corresponde a los municipios en materia de aguas la ordenación y la prestación de los siguientes servicios, en el ciclo integral del agua de uso urbano:

- a) El abastecimiento de agua en alta o aducción, que incluye la captación y alumbramiento de los recursos hídricos y su gestión, incluida la generación de los recursos no convencionales, el tratamiento de potabilización, el transporte por arterias principales y el almacenamiento en depósitos de cabecera de los núcleos de población.
- b) El abastecimiento de agua en baja, que incluye su distribución, el almacenamiento intermedio y el suministro o reparto de agua potable hasta las acometidas particulares o instalaciones propias para el consumo por parte de los usuarios.
- c) El saneamiento o recogida de las aguas residuales urbanas y pluviales de los núcleos de población a través de las redes de alcantarillado municipales hasta el punto de intercepción con los colectores generales o hasta el punto de recogida para su tratamiento.
- d) La depuración de las aguas residuales urbanas, que comprende la intercepción y el transporte de las mismas mediante los colectores generales, su tratamiento hasta el vertido del efluente a las masas de aguas continentales o marítimas.
- e) La reutilización, en su caso, del agua residual depurada, en los términos de la legislación básica.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	JUAN MANUEL TRUJILLO MENA	FECHA	12/06/2024
VERIFICACIÓN	Pk2jmSVGKKXTTRKPYS2K294GXSYNQA	PÁGINA	7/9





7. DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS. ABASTECIMIENTO DE AGUA.

El desarrollo urbanístico que se prevé deberá contar con la disponibilidad de los recursos hídricos necesario para satisfacer las demandas de los nuevos desarrollos. La zona de actuación se asienta en un ámbito con las dotaciones y zonificaciones y repartos consolidados y aprobados.

No obstante, los instrumentos de desarrollo (planes parciales, planes especiales, estudios de detalle, etc.) que provengan de planeamientos generales ya informados por la Administración Hidráulica Andaluza y con informe favorable de disponibilidad de recursos hídricos estarán exentos de presentar la información en materia de disponibilidad. En caso contrario, deberán presentar la siguiente información:

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

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

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

- a) El abastecimiento de agua en alta o aducción, que incluye la captación y alumbramiento de los recursos hídricos y su gestión, incluida la generación de los recursos no convencionales, el tratamiento de potabilización, el transporte por arterias *principales* y el *almacenamiento en depósitos de cabecera de los núcleos de población*.
- b) *El abastecimiento de agua en baja, que incluye su distribución, el almacenamiento intermedio y el suministro o reparto de agua potable hasta las acometidas particulares o instalaciones propias para el consumo por parte de los usuarios.*”

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

8. REDES DE PLUVIALES, SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN.

La autorización de vertido es una de las principales herramientas con que cuenta la administración para gestionar la contaminación de las aguas. Además de llevar a cabo una vigilancia y control mediante los programas de seguimiento, resulta fundamental actuar en el origen de los focos de contaminación para reducir progresivamente el impacto que las distintas actividades provocan en los ecosistemas acuáticos.

Tal y como establece el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, queda prohibido con carácter general el vertido directo o indirecto de aguas y productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del Dominio Público Hidráulico, salvo que se cuente con la previa

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	JUAN MANUEL TRUJILLO MENA	FECHA	12/06/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmSVGKKXTTRKPYS2K294GXSYNQA	PÁGINA	8/9	



autorización otorgada por el Organismo de Cuenca, competente tanto en el caso de los vertidos directos a aguas superficiales o subterráneas como en el de vertidos indirectos a aguas subterráneas.

La Autorización de vertido tiene por objetivo la consecución del buen estado ecológico de las aguas, de acuerdo con las normas de calidad, los objetivos medioambientales y las características de emisión e inmisión establecidas en la normativa referente a las aguas.

9. CONCLUSIONES

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

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

El Jefe de Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de Agua

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	JUAN MANUEL TRUJILLO MENA	FECHA	12/06/2024
VERIFICACIÓN	Pk2jmSVGKKXTRKPYS2K294GXSYNQA	PÁGINA	9/9



COMUNICACIÓN INTERIOR

Nuestra referencia: SGMN_2023_MA_0362
Su REF: SPA/DPA/AGR/106/2023_EA/MA/25/23

Asunto. EAE PLAN PARCIAL parcelas CO-1 Y CS-1 del sector URP-VB- 2 “ELVIRIA SUR. TM MARBELLA

Remitente: SERVICIO DE GESTIÓN DEL MEDIO NATURAL

Destinatario: SERVICIO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Adjunto se remite informe técnico del Departamento de Geodiversidad y Biodiversidad , siendo este el que podría determinar alguna afección relacionada con su expediente.

EL JEFE DE SERVICIO DE GESTIÓN DEL MEDIO NATURAL,

C/ Hilera 17 1ª planta
Telf.: 670 94 88 94 – 951 77 70 08
Correo-e: Fax.: 951 03 82 50



	FELIX JAVIER GOMEZ-GUILLAMON MANRIQUE	26/12/2024	PÁGINA 1/1
VERIFICACIÓN	BndJAVQFJ9TB37P3USX24LQ6QUXSZW	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

COMUNICACIÓN INTERIOR

Nuestra referencia: 02INF083/23

Fecha: la indicada en el pie de firma

Su referencia: SGMN 2023/MA-0362

SPA/DPA/AGR/106/2023(EA/MA/25/23)

Asunto: Solicitud informe sobre la “Evaluación Ambiental Estratégica de la Modificación de Plan Parcial de Ordenación de CO-1 Y CS-1 del sector URP-VB-2 “ELVIRIA SUR”. Marbella.”.

Remitente: DEPARTAMENTO DE GEODIVERSIDAD Y BIODIVERSIDAD

Destinatario: SERVICIO DE GESTIÓN DEL MEDIO NATURAL

En relación con la comunicación de fecha 06/08/2023, del Servicio de Gestión del Medio Natural, acerca de la solicitud de informe sobre la “Evaluación Ambiental Estratégica de la Modificación de Plan Parcial de Ordenación de CO-1 Y CS-1 del sector URP-VB-2 “ELVIRIA SUR”. Marbella.”, se emite el siguiente:

INFORME TÉCNICO

SOLICITANTE.-

Jefe de Servicio de Gestión del Medio Natural.

ANTECEDENTES.-

Con objeto de posibilitar la construcción del Hotel - Boutique y obtener una mejor distribución de la superficie comercial, se instan las siguientes modificaciones:

1. Modificar el uso y tipología edificatoria de la parcela CS1 pasando del uso de Club Social actual a uso Hotelero y Comercio. Asimismo, se modifica su superficie para ajustarla a la división que existe en el plano catastral. En el Plan Parcial la parcela figura con una superficie de 14.168 m², se modifica a los 15.966 m² que realmente mida la parcela.

2. Traspasar parte del aprovechamiento lucrativo de la actual parcela CO1 a la actual parcela CS1. La anterior parcela CO1, con una superficie de 8.444 m² tiene en el P.P. un techo edificable de 12.666 m²t. De este techo edificable 10.172 m² supone el equipamiento comercial privado mínimo que le corresponde al sector conforme al Plan Parcial y a los módulos del Reglamento de Planeamiento. Este techo edificable es excesivo para una parcela de este tamaño y con esta ubicación en un entorno de viviendas de baja densidad por el impacto que una construcción de este volumen y con este uso tendría en el entorno.

La anterior parcela CS1, con esta modificación CS1-H, con una superficie en el Plan Parcial de 14.497 m², tiene en el P.P. un techo edificable de 2.834 m²t que no es suficiente para el uso hotelero.

Para posibilitar la construcción del hotel y equilibrar sus superficies edificables se traspasan 5.406 m²t de la parcela CO1 a la parcela CS1 del Plan Parcial. De este techo edificable 2.912 m²t mantienen el uso comer-



RAFAEL RAMOS LOPEZ		20/12/2024	PÁGINA 1/6
ANTONIO ALVAREZ SERRAN			
VERIFICACIÓN	BndJA2PL6Q7N8Q7NKZCRULSYRMLJ6S	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



cial, de forma que junto a los 7.260 m²t que se mantienen en la parcela CO1 suman los 10.172 m²t de equipamiento comercial en el sector, mínimo para el sector conforme al Plan Parcial y los módulos del Reglamento de Planeamiento. Los 2.494 m² de techo restante que se traspasan tendrán uso hotelero.

3. Cambiar la calificación de las parcelas UE-4.20-29, UE-4.20-30, UE-4.20-31 y UE-4.20-32 de suelo Residencial a Deportivo Privado como parte del campo de golf y trasladar su edificabilidad a la parcela CS1. La superficie de estas parcelas se integra en el campo de golf, aumentando de hecho la superficie de este y su calidad al tener hoyos más largos. Todo su techo edificable se traslada a la parcela CS1 y su uso pasa de uso residencial a uso hotelero.

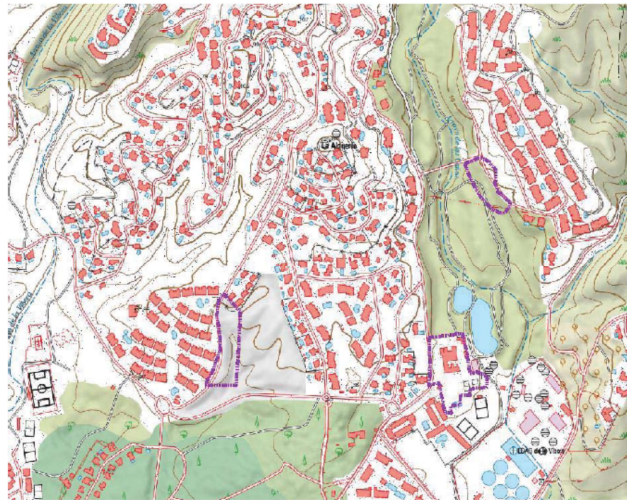


Figura 1: Situación de las parcelas. Fuente: Documento ambiental estratégico



Figura 2: Parcelas afectadas. Fuente: Estudio Ambiental Estratégico.

RAFAEL RAMOS LOPEZ		20/12/2024	PÁGINA 2/6
ANTONIO ALVAREZ SERRAN			
VERIFICACIÓN	BndJA2PL6Q7N8Q7NKZCRULSYRMLJ6S	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



ANÁLISIS DE RECURSOS.-

De acuerdo con la información disponible en este departamento referida al ámbito de actuación, se informa sobre las afecciones relacionadas con:

1.- Hábitat de Interés Comunitario (HIC).

En cuanto a los hábitats de interés comunitario según la Directiva 92/43/CEE, modificada por la Directiva 97/62/CE y la "Ley 42/2007 de 13 de diciembre del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad", consultada la cartografía de la REDIAM "Hábitats de Interés comunitario de Andalucía, publicación 2023" de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía y disponiendo de la mejor información actualizada para los técnicos y la ciudadanía en general (Según Instrucción de la Secretaría General de Medio Ambiente, Agua y cambio climático, de 11 de marzo de 2019), se informa de que no hay ningún HIC afectado.

2.- Flora amenazada y protegida.

En cuanto a la flora amenazada, se ha consultado la información existente en la FAME (Flora Amenazada) de la Junta de Andalucía, así como los documentos aportados, resultando la posibilidad de encontrar ejemplares en las parcelas CO1 Y CS1 de:

ESPECIE	PROTECCIÓN
<i>Euphorbia baetica</i>	Lista roja de la flora vascular de Andalucía, "Vulnerable"
<i>Gennaria diphylla</i>	Lista roja de la flora vascular de Andalucía, "Vulnerable"
<i>Juniperus phoenicea subsp. turbinata</i>	Lista roja de la flora vascular de Andalucía, "Vulnerable"

3.- Georrecursos.

Según consulta realizada en el "Inventario Andaluz de Georrecursos. Año 2011", para la provincia de Málaga, no se ha encontrado ningún georrecurso que pueda verse afectado.

4.- Árboles y arboledas.

Se ha consultado el "Inventario de árboles y arboledas singulares de Andalucía, escala 1:5.000, año 2011. Consejería de Medio Ambiente. Junta de Andalucía", no encontrándose ninguno de ellos en la zona de actuación.

5.- Fauna amenazada y protegida.

En un radio de 1 km se encuentra censada al menos 1 pareja de *Falco peregrinus* (halcón peregrino), incluida en el Listado Andaluz de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial (LAESRPE) y en el Anexo I de la Directiva 2009/147/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 30 de Noviembre de 2009, relativa a la conservación de las aves silvestres, donde se incluyen las especies que serán objeto de medidas de conservación especiales en cuanto a su hábitat, con el fin de asegurar su supervivencia y su reproducción en su área de distribución.

RAFAEL RAMOS LOPEZ		20/12/2024	PÁGINA 3/6
ANTONIO ALVAREZ SERRAN			
VERIFICACIÓN	BndJA2PL6Q7N8Q7NKZCRULSYRMLJ6S	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Según el documento “Identificación, caracterización y cartografiado de los corredores de vuelo de las aves que interactúan con las líneas eléctricas de alta tensión”, elaborado por Red Eléctrica de España, en el año 2015, la zona de actuación está dentro de los corredores de las siguientes aves: águila Bonelli y quebrantahuesos.

6.- Especies exóticas invasoras.

Según los datos de que dispone este departamento no se tiene constancia de la presencia de especies exóticas invasoras en la zona de actuación.

CONCLUSIONES.-

Teniendo en cuenta los apartados anteriores de este informe, se deberán tener en cuenta las siguientes consideraciones:

A.- Flora amenazada y protegida:

En el diseño de jardines y zonas verdes en entornos de clima mediterráneo árido, es prioritario emplear especies vegetales autóctonas o adaptadas a condiciones específicas de escasez hídrica y temperaturas elevadas, características predominantes de la región. Las especies seleccionadas deben mostrar resistencia a la sequía y adecuarse a la variabilidad climática del entorno mediterráneo, caracterizado por inviernos suaves, veranos calurosos y precipitaciones irregulares. La utilización de vegetación autóctona no solo apoya la conservación de la biodiversidad local, sino que también optimiza el uso de recursos hídricos y minimiza la necesidad de productos fitosanitarios, contribuyendo así a un modelo de jardinería sostenible y ambientalmente respetuoso.

En caso de encontrar especies de flora amenazada y/o protegidas mencionadas en el apartado 2 del análisis de recursos o no previstas en la documentación presentada ni en el presente informe, se paralizarán de inmediato las actuaciones que puedan afectarles y se pondrá en conocimiento de esta Delegación Territorial para que se adopten las medidas oportunas.

B.- Fauna amenazada y protegida:

De manera general, antes del inicio de cualquier actuación sobre zonas vegetadas, se deberán realizar **prospecciones previas** para evitar posibles afecciones a la fauna, ya que pueden encontrarse ejemplares de determinadas especies de interés o con menor capacidad de movimiento, como pueden ser los anfibios y los reptiles. Si se encontrase algún ejemplar, deberá trasladarse a un lugar próximo de características similares que aseguren su pervivencia. Para la realización de tales comprobaciones deberá contarse con profesionales con cualificación técnica en esta materia.

Si se encontrasen nidos o madrigueras, se deberá comprobar si están ocupados o no. En caso afirmativo se deberá esperar a que termine la cría y desarrollo de los ejemplares y lo abandonen completamente de forma natural. Excepcionalmente, en caso de encontrarse algún nido ocupado, se solicitará autorización para cambiarlo de ubicación a la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente.

En caso de encontrar especies de fauna amenazada no previstas en la documentación presentada ni en el presente informe, se paralizarán de inmediato las actuaciones que puedan afectarles y se pondrán en conocimiento de esta Delegación Territorial para que se adopten las medidas pertinentes.

RAFAEL RAMOS LOPEZ		20/12/2024	PÁGINA 4/6
ANTONIO ALVAREZ SERRAN			
VERIFICACIÓN	BndJA2PL6Q7N8Q7NKZCRULSYRMLJ6S	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Las obras que impliquen una afección directa, como tala, desbroce, aclarado, retirada de vegetación y residuos o eliminación de maleza, **deben evitar coincidir con el período reproductivo de la fauna, generalmente primavera y verano.** Al planificar el calendario de ejecución, se procurará evitar este período o, en su defecto, limitar temporal y espacialmente las intervenciones para minimizar molestias a las especies en proceso de cría al inicio de las obras. En caso de detectar nidos, se priorizarán los trabajos en sectores alejados de las áreas reproductivas, reduciendo al mínimo las áreas de intervención e incluso paralizando temporalmente las obras en zonas críticas hasta finalizar el período de cría. Para proteger el éxito reproductivo de las especies más sensibles, se recomienda evitar labores nocturnas (de 20:00 a 8:00 horas), que pueden perturbar la fauna debido a las fuentes luminosas

La planificación y desarrollo de **redes eléctricas** en proyectos urbanísticos o asimilables requiere adoptar enfoques de mínimo impacto ambiental, considerando la preservación de los ecosistemas y la reducción de la contaminación visual y acústica. En este sentido, la instalación de líneas eléctricas deberán ser preferentemente soterradas, ya que se reduce el riesgo de daños a la fauna y flora local y mejora la seguridad ante eventos climáticos extremos. Este enfoque no solo optimiza la integración estética en áreas naturales y urbanas, sino que también promueve una infraestructura más sostenible.

Respecto a la planificación y construcción de infraestructuras de **saneamiento o de almacenamiento de aguas**, aquellos trabajos que conlleven la apertura de zanjas, fosas o cualquier otro elemento que puedan provocar una trampa para la fauna silvestre (con especial atención del grupo de reptiles), estos deberán ser dotados con rampas u otros sistemas que permitan su huida. Previamente al relleno de las zanjas, fosas o elementos similares deberá asegurarse la ausencia de ejemplares de fauna que pudiesen resultar sepultados.

Se aconseja facilitar **la cohabitación** con especies como las lechuzas, cernícalos y las especies de hirundíidos (sobre todo golondrinas, vencejos y aviones) que suelen convivir aprovechando ciertas estructuras de los edificios. A veces esto se soluciona de forma sencilla mediante la colocación de nidadales en las zonas verdes, o incluso abriendo oquedades en los muros y tabiques en los espacios comunes. Las estructuras que puedan albergar cualquier tipo de fauna nunca deben ser colocados en viviendas o espacios privativos (terrazas, patios o bajos habitados).

Para favorecer la alimentación de los **pájaros frugívoros invernantes**, se aconseja la plantación de especies productoras de bayas, drupas y otros frutos carnosos, que durante el invierno proporcionan abundante alimento a una rica avifauna de currucas, zorzales, mirlos y otras especies en entornos periurbanos.

Con el objeto de favorecer la presencia de **quirópteros** muy útiles por consumir una gran cantidad de insectos, lo que ayuda a reducir la incidencia de enfermedades transmitidas por vectores artrópodos con incidencia en salud, como el virus de la fiebre del Nilo, y a combatir plagas en la agricultura y para evitar que nidifiquen en los huecos de las viviendas ocasionando molestias a los vecinos, se propone la colocación estructuras que faciliten su ocupación sin ocasionar daños o molestias de salubridad en las construcciones civiles, postes, troncos de árboles, etc.

C.- Especies exóticas invasoras:

- En las repoblaciones y ajardinamientos se deberá tener en cuenta que no se pueden utilizar Especies Exóticas Invasoras. Además, en caso de aparecer algunas de estas especies en la zona de actuación, se deberá proceder a su erradicación de acuerdo con lo establecido en el “Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo de español de especies exóticas invasoras”.
- Cualquier especie silvestre utilizada deberá guardar concordancia con las características climáticas de la zona.

RAFAEL RAMOS LOPEZ		20/12/2024	PÁGINA 5/6
ANTONIO ALVAREZ SERRAN			
VERIFICACIÓN	BndJA2PL6Q7N8Q7NKZCRULSYRMLJ6S	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Este enfoque garantiza la salvaguarda de los hábitats autóctonos y refuerza los objetivos de sostenibilidad y conservación en todos los proyectos relacionados con la vegetación y el paisajismo.

V.ºB.º: JEFE DEL DEPARTAMENTO DE GEODIVERSIDAD Y BIODIVERSIDAD

Rafael Ramos López

TITULADO SUPERIOR DEL DEPARTAMENTO DE GEODIVERSIDAD Y BIODIVERSIDAD

Antonio Alvarez Serrán

RAFAEL RAMOS LOPEZ		20/12/2024	PÁGINA 6/6
ANTONIO ALVAREZ SERRAN			
VERIFICACIÓN	BndJA2PL6Q7N8Q7NKZCRULSYRMLJ6S	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Expte: **TA230076_IA**

Asunto: **INFORME**

UPPH / **JASC**

**CONSEJERÍA DE SOSTENIBILIDAD, MEDIO
AMBIENTE Y ECONOMÍA AZUL**

DELEGACIÓN TERRITORIAL EN MÁLAGA.

Avd. de la Aurora, nº 47

Edificio Servicios Múltiples - 29071 MÁLAGA

Con fecha 10/07/2023, se recibe en esta Delegación Territorial escrito de **la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul** (su Ref. SPA/DPA/AGR/106/2023).

Expediente: EA/MA/25/23) solicitando informe en materia de Patrimonio Histórico sobre la Consulta de evaluación ambiental estratégica de Modificación de Plan Parcial de Ordenación correspondiente a las parcelas CO-1 Y CS-1 del sector URP-VB-2 “ELVIRIA SUR”.

- La documentación sobre la que se solicita informe se ha remitido a través de la aplicación CONSIGNA.

- Una vez estudiada la documentación se ha emitido el siguiente informe por los Servicios Técnicos de esta Delegación Territorial:

“ MODIFICACIÓN DE PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN CORRESPONDIENTE A LAS PARCELAS CO-1 Y CS-1 DEL SECTOR URP-VB-2 “ELVIRIA SUR”, MARBELLA (MÁLAGA).

La **documentación** remitida consta de:

- Acuerdo Junta de Gobierno ayuntamiento de Marbella.
- Documento de avance, redactado por Ignacio Ortega Bravo, arquitecto.
- Documento ambiental estratégico, redactado por Ferrándiz 48.
- Informe jurídico municipal.
- Informe técnico municipal.
- Memoria resumen de consultas.
- Planos.

Una vez estudiada dicha documentación y la obrante en esta Delegación Territorial se ha emitido el siguiente **informe** por los **Servicios Técnicos** de esta Delegación Territorial:

El objeto principal de la presente Innovación del Plan Parcial del sector URP-VB-2 “Elviria Sur”, que afecta a tres parcelas distintas, próximas pero inconexas, consiste en habilitar la implantación de un “Hotel boutique de 4 ó 5 estrellas” en la parcela CS1, mediante la rehabilitación y ampliación del antiguo cortijo existente en la parcela y la construcción de otras edificaciones de nueva planta, destinando todo el conjunto a uso hotelero y comercial.



ANTONIO JESUS VILLALON CONEJO - SV. BIENES CULTURALES		04/04/2024	PÁGINA 1/2
VERIFICACIÓN	BndJA4WJFZPGSBG8QZU3Q6UN5M8BNF	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Se traspasan 5.406 m² de la edificabilidad de la parcela CO1 a la parcela CS1 del Plan Parcial. Además se cambia la calificación de las parcelas UE-4.20-29, UE-4.20-30, UE-4.20-31 y UE-4.20-32 de suelo Residencial a Deportivo Privado como parte del campo de golf y se traslada su edificabilidad a la parcela CS1. La superficie de estas parcelas se integra en el campo de golf, aumentando la superficie de éste. Se prevén trabajos de refuerzo, adecuación, adaptación o reforma de la red de distribución eléctrica existente en servicio.

Contrastada la información aportada con la documentación existente en los archivos de esta Delegación Territorial y el planeamiento urbanístico de Marbella, en el área objeto de consulta no existe en la actualidad localización de interés arqueológico recogida. Sin embargo, debido a la **escasez de actividades arqueológicas realizadas** en la zona y la falta de documentación al respecto, así como la relativa proximidad de un yacimiento arqueológico de época romana denominado Carril del Relojero, zona de necrópolis documentada únicamente por un hallazgo casual, se hace necesaria la **adopción de medidas preventivas** con respecto al patrimonio arqueológico.

CONCLUSIÓN:

Una vez analizada la documentación técnica remitida y la obrante en esta Delegación, se considera que, en lo referido al **patrimonio arqueológico**, la propuesta del **proyecto** tramitado para su **evaluación ambiental estratégica** es compatible con los valores patrimoniales de la zona, por lo que procede emitir **INFORME FAVORABLE** a la solicitud de “Consulta de evaluación ambiental estratégica de Modificación de Plan Parcial de Ordenación correspondiente a las parcelas CO-1 Y CS-1 del sector URP-VB-2 “ELVIRIA SUR”.

Se considera que aunque no presenta en la actualidad localización alguna de interés arqueológico recogida en el planeamiento urbanístico o en la documentación existente es esta Delegación Territorial, **deberá condicionarse a la adopción** de las siguientes **medidas de carácter preventivo**:

- 1.- Realizar una Actividad Arqueológica Preventiva** durante la obra, consistente en un **Control Arqueológico de Movimientos de tierra** en toda la superficie afectada por las distintas actuaciones del proyecto. Esta actividad, estará destinada a **detectar la posible aparición de restos arqueológicos**, su delimitación, zonificación, documentación y estudio, así como a la **valoración de impactos** con la correspondiente proposición de **medidas correctoras y de actuación**.
- 2.-** Todas las **actividades arqueológicas** que se lleven a cabo con motivo del presente proyecto, deberán ser **tramitadas**, previamente, ante esta Delegación Territorial y realizadas por técnico competente (**arqueólogo**), conforme a los requisitos y condiciones establecidos en el Reglamento de Actividades Arqueológicas (Decreto 168/03, de 17 de junio), el Decreto Ley 26/2021 de 14 de Diciembre, las Resoluciones de 14 de Febrero de 2022 y 8 de Marzo de 2022 y la Orden de 26 de Abril de 2022.

Lo que le comunico para su conocimiento y efectos oportunos.

El Jefe del Servicio de Bienes Culturales
Antonio Jesús VILLALÓN CONEJO

ANTONIO JESUS VILLALON CONEJO - SV. BIENES CULTURALES		04/04/2024	PÁGINA 2/2
VERIFICACIÓN	BndJA4WJFZPGSBG8QZU3Q6UN5M8BNF	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



N.º: SPA/DRCS/2023E043

Fecha: En pie de firma

S/ref.: AGR/106/2023; EA/MA/25/23

Asunto: **EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DE MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS PARCELAS CO1, CS1 Y UE-4.20-30, UE-4.20-31 Y UE-4.20-32 DEL PLAN PARCIAL URP-VB-2 “ELVIRIA SUR”. T.M.MARBELLA (MÁLAGA).**

Remitente: **DEPARTAMENTO DE RESIDUOS Y CALIDAD DEL SUELO.**

Destinatario: **DEPARTAMENTO DE PREVENCIÓN Y CONTROL AMBIENTAL.**

Se ha recibido en este Departamento, comunicación interior de parte del DEPARTAMENTO DE PREVENCIÓN Y CONTROL AMBIENTAL, en el que indican que se está tramitando **MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS PARCELAS CO1, CS1 Y UE-4.20-30, UE-4.20-31 Y UE-4.20-32 DEL PLAN PARCIAL URP-VB-2 “ELVIRIA SUR”** solicitando informe sobre los aspectos de competencia del Departamento de Residuos y Calidad del Suelo de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible de Málaga. Analizando la documentación aportada le informo:

El objeto de la modificación es posibilitar la construcción del Hotel-Boutique y obtener mejor distribución de la superficie comercial, modificando:

- Uso y tipología edificatoria de la parcela CS1 pasando del uso de Club Social actual a uso Hotelero y Comercio, modificando también la superficie que tiene.
- Traspasar parte del aprovechamiento lucrativo de la actual parcela CO1 a la actual parcela CS1, equilibrando las superficies edificables entre parcelas.
- Cambiar la calificación de las parcelas UE-4.20-29, UE-4.20-30, UE-4.20-31 y UE-4.20-32 de suelo Residencial a Deportivo Privado como parte del campo de golf y trasladar su edificabilidad a la parcela CS1.

En este sentido, **la modificación propuesta** en el Plan Parcial del Sector URP-VB-2 “ELVIRIA SUR”, para posibilitar la construcción del Hotel-Boutique y mejorar la distribución de la superficie comercial, **no supone en sí misma ninguna afección a las materias competencia de este Departamento de Residuos y Calidad del Suelo**; no siendo esto óbice para que tanto en la fase de construcción como en la de funcionamiento de cualquier establecimiento hotelero se observe el cumplimiento de la normativa en materia de residuos y calidad del suelo, en particular en lo relativo a la producción de residuos de construcción y demolición en obra y a la producción de residuos peligrosos y no peligrosos, de carácter doméstico o no, durante el funcionamiento de la actividad.

Normativa en vigor relevante en la materia:

- Ley 7/2022, de 8 de abril, de RESIDUOS Y SUELOS CONTAMINADOS para una economía circular.
- Decreto 73/2012, de 20 de Marzo, por el que se aprueba el REGLAMENTO DE RESIDUOS DE ANDALUCÍA.
- Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.



CORAL SUBIRON GARAY - DP. RESIDUOS Y CALIDAD DEL SUELO		12/02/2024	PÁGINA 1/2
AZAHARA ESCALONA GARCIA ESCRIBANO - TITULADO/A GRADO MEDIO			
VERIFICACIÓN	BndJA7Z6WKSDQ47TM4GBCVYRFNA3ML	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- Real Decreto 9/2005, de 14 de Enero, por el que se establece la Relación de Actividades Potencialmente Contaminantes del Suelo y los Criterios y Estándares para la Declaración de Suelos Contaminados.
- Decreto 18/2015, por el que se aprueba el reglamento que regula el régimen aplicable a los Suelos Contaminados.
- Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
- Real Decreto 553/2020, de 2 de junio, por el que se regula el traslado de residuos en el interior del territorio del Estado.

**TÉCNICA DEL DEPARTAMENTO DE
RESIDUOS Y CALIDAD DEL SUELO.**
**Fdo.: AZAHARA ESCALONA GARCÍA-
ESCRIBANO**

**JEFA DEL DEPARTAMENTO DE
RESIDUOS Y CALIDAD DEL SUELO.**
Fdo.: CORAL SUBIRÓN GARAY.



CORAL SUBIRON GARAY - DP. RESIDUOS Y CALIDAD DEL SUELO		12/02/2024	PÁGINA 2/2
AZAHARA ESCALONA GARCIA ESCRIBANO - TITULADO/A GRADO MEDIO			
VERIFICACIÓN	BndJA7Z6WKSQ47TM4GBCVYRFNA3ML	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	