

DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU DE NERJA CON LA FINALIDAD DE DESARROLLAR EL ÁREA DE OPORTUNIDAD CHÍLLAR (EA/MA/47/21).

La ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, tiene por objeto establecer las bases que han de regir la evaluación ambiental de planes, programas y proyectos que puedan entrañar efectos significativos en el medio ambiente, garantizando en todo el territorio nacional un grado de protección ambiental elevado, en aras a promover un desarrollo sostenible. Transpone al ordenamiento normativo español la directiva 2001/42/CE, de 27 de junio, de 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, cuyo objeto es 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 sujetas a la misma.

En los artículos 38 y 40 se regula la evaluación ambiental estratégica ordinaria de los instrumentos de planeamiento urbanístico, que ha de ser conforme a las determinaciones de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.

El artículo noveno del decreto del Presidente 6/2024, de 29 de julio, sobre reestructuración de Consejerías, determina que corresponden a la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente las competencias en materia de medio ambiente y desarrollo sostenible.

Por su parte, el decreto 226/2020, de 24 de febrero, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, modificado por el decreto 300/2022, de 30 de agosto, establece en su disposición adicional duodécima que corresponde a la persona titular de la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul el ejercicio en la provincia de Málaga de las competencias previstas en el artículo 19 del citado decreto 226/2020, siendo el órgano ambiental competente para la emisión del documento de alcance del estudio ambiental estratégico del presente instrumento de planeamiento urbanístico, acorde al procedimiento establecido en el artículo 38.2 de la ley 7/2007, de 9 de julio, donde se dispone que el órgano ambiental debe elaborar y remitir al órgano responsable de la tramitación administrativa del plan el documento de alcance del estudio ambiental estratégico, junto con las contestaciones recibidas a las consultas realizadas.

La ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía modifica, en su disposición final quinta, la redacción de los artículos 36 y 40 de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental. No obstante, en su disposición transitoria tercera recoge que los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de esta ley podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciarse. A estos efectos, se considerarán iniciados los procedimientos, en el caso de los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental estratégica, con la solicitud de inicio del mismo, siendo por ello de aplicación dicha disposición transitoria tercera en el presente caso.

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	FECHA	14/08/2024
VERIFICACIÓN	Pk2jmZ4F2SF5LESXRGXZ9M96MT68MS	PÁGINA	1/21



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

El objeto de la modificación del planeamiento general del municipio de Nerja que se evalúa es, establecer una adecuada ordenación de la fachada urbana del tramo oriental final de la MA-105 en su enlace con la N-340, contemplando las necesidades de suelos productivos (comerciales, oficina, ocio, centro intercambiador de transportes...).

La superficie del ámbito de actuación es de 168.763 m², destinándose 63.646 m² a usos productivos, 16.330 m² a Gsm, 9.290 m² a equipamiento público, 22.784 m² a áreas libres públicas (lo que hace ascender la superficie destinada a dotaciones públicas a 32.074 m², y 56.713 m² a viales. Predomina, de esta forma, más allá de la destinada a dotaciones públicas, la superficie destinada a usos productivos.

La disposición viaria que se propone permite delimitar tres manzanas de uso productivo, logístico y terciario, que se podrán instalar en parcelas de al menos 500 m², y otras tres, dos pequeñas y una central mayor, con fachada a la M-105, para usos terciarios y de gran superficie comercial minorista.

Es, la modificación que se evalúa, un instrumento de planeamiento que pretende desarrollar el área de oportunidad Chíllar, definida como zona de oportunidad comercial y de ocio en el plan de ordenación territorial de la Axarquía.


La modificación del PGOU de Nerja con la finalidad de desarrollar el área de oportunidad Chíllar es una modificación del planeamiento general del municipio que afecta al suelo no urbanizable, y por lo tanto, se incardina en el supuesto de hecho contemplado en el artículo 40.2 b) de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental – en su redacción previa a la entrada en vigor de la ley 7/2021, de 1 de diciembre –. En consecuencia, el instrumento de planeamiento propuesto ha de someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

2.- TRAMITACIÓN

Con fecha 27 de septiembre de 2021 tiene entrada en esta Delegación Territorial solicitud del Ayuntamiento de Nerja para que dé inicio la evaluación ambiental estratégica de la modificación del plan general de ordenación urbana del municipio con la finalidad de desarrollar el área de oportunidad Chíllar. A esta documentación se adjuntó el borrador de la innovación así como el documento inicial estratégico, ajustándose ambos a los contenidos exigidos en los artículos 38.1 y 40.7 de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental – en la redacción vigente en el momento de formularse la solicitud –.

Una vez verificado que los contenidos de sendos documentos eran adecuados, el 4 de noviembre de 2021 se emite la resolución de esta Delegación Territorial admitiendo a trámite la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica formulada por el Ayuntamiento de Nerja.

Tras la admisión a trámite, de acuerdo con lo señalado en los artículos 38.2 y 40.5 c) de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, se procedió a someter el documento inicial estratégico y el borrador del plan a consultas de las administraciones públicas afectadas y personas interesadas por un plazo de 45 días desde su recepción, solicitándose la emisión de informes en sus distintos ámbitos competenciales o de interés, en aras a su consideración para la elaboración del estudio 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	FECHA	14/08/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmZ4F2SF5LESXRGXZ9M96MT68MS	PÁGINA	2/21	



Organismos consultados	Fechas de respuesta
DELEGACIÓN TERRITORIAL DE SOSTENIBILIDAD Y MEDIO AMBIENTE EN MÁLAGA	
Departamento de calidad del aire	26/11/2021
Servicio de gestión del medio natural	16/04/2024
Departamento de residuos y calidad del suelo	21/11/2022
DELEGACIÓN TERRITORIAL DE AGRICULTURA, PESCA, AGUA Y DESARROLLO RURAL EN MÁLAGA	
Servicio de D.P.H. y calidad de las aguas	18/03/2022
DELEGACIÓN TERRITORIAL DE CULTURA Y DEPORTE	
Servicio de bienes culturales	20/05/2022
DELEGACIÓN TERRITORIAL DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA	
Oficina de ordenación del territorio	12/06/2024

3.- CONTENIDO MÍNIMO DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

El artículo 19 de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, define el documento de alcance como el pronunciamiento del órgano ambiental dirigido al promotor, que tiene por objeto delimitar la amplitud, nivel de detalle y grado de especificación que ha de presentar el estudio ambiental estratégico.

De acuerdo con lo previsto en la directiva 2001/42/CE, de 27 de junio, de evaluación de las repercusiones de determinados planes y programas en el medio ambiente, así como en la ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y visto el contenido material del estudio ambiental estratégico de los instrumentos de planeamiento urbanístico expuesto en el anexo II B de la ley 7/2007, de 9 de julio, así como la estructura que ha de contemplarse, conforme a lo dispuesto en el anexo IIC del citado cuerpo legal y en el anexo IV de la ley 21/2013, de 9 de diciembre, para la elaboración de todos los planes y programas, el estudio ambiental estratégico contendrá, al menos, la siguiente información:

3.1.- Descripción de las determinaciones del planeamiento

La descripción requerida habrá de comprender:


- a).- Esbozo del contenido y ámbito de actuación del planeamiento.

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	FECHA	14/08/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmZ4F2SF5LESXRGXZ9M96MT68MS	PÁGINA	3/21	

- b).- Objetivos de protección medioambiental fijados en los ámbitos internacional, comunitario, nacional y autonómico, que guarden relación con el plan, y forma en la que se han considerado para su elaboración.
- c).- Relaciones del plan con otros planes y programas sectoriales y territoriales conexos.
- d).- Exposición de los objetivos del planeamiento (urbanísticos y ambientales).
- e).- Localización sobre el territorio de los usos globales e infraestructuras.
- f).- Descripción pormenorizada de las infraestructuras asociadas a gestión del agua, los residuos y la energía. Dotaciones de suelo.
- g).- Descripción, en su caso, de las distintas alternativas consideradas, entre las que deberá encontrarse la alternativa cero, entendida como la no realización del planeamiento.

3.2.- Estudio y análisis ambiental del territorio afectado

- a).- Aspectos relevantes de la situación actual del medio ambiente en caso de no aplicación del plan y su probable evolución.
- b).- Descripción de las unidades ambientalmente homogéneas del territorio, incluyendo la consideración de sus características paisajísticas y ecológicas, los recursos naturales y el patrimonio cultural, así como el análisis de la capacidad de uso (aptitud y vulnerabilidad) de dichas unidades ambientales. Evolución de sus características ambientales teniendo en cuenta el cambio climático en el plazo de vigencia del plan.
- c).- Interacción del plan con las zonas de especial importancia medioambiental, como las zonas designadas de conformidad con la legislación aplicables sobre espacios naturales y especies protegidas y los espacios protegidos de la Red Natura 2000.
- d).- Análisis de necesidades y disponibilidad de recursos hídricos.
- e).- Descripción de los usos actuales del suelo.
- f).- Descripción de los aspectos socioeconómicos.
- g).- Determinación de las áreas relevantes desde el punto de vista de conservación, fragilidad, singularidad o especial protección.
- h).- Identificación de afecciones a dominios públicos.
- i).- Mapa de riesgos naturales del ámbito de ordenación.
- j).- Descripción de cualquier problema medioambiental existente que sea trascendente para el plan, incluyendo en particular los problemas relacionados con cualquier zona de especial importancia medioambiental, como las zonas designadas de conformidad con la legislación aplicable sobre espacios naturales y especies protegidas y los espacios protegidos de la Red Natura 2000.
- k).- Normativa ambiental de aplicación en el ámbito del planeamiento.

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	FECHA	14/08/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmZ4F2SF5LESXRGXZ9M96MT68MS	PÁGINA	4/21	



3.3.- Identificación y valoración de impactos, características medioambientales de la zona que pueda verse afectada y su evolución

- a).- Examen y valoración ambiental de las alternativas estudiadas. Justificación de la alternativa elegida. Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas y una descripción de la manera en la que se realizó la evaluación, incluidas las dificultades, tales como deficiencias técnicas o falta de conocimientos y experiencia, que pudiera haberse encontrado a la hora de recabar la información requerida.
- b).- Identificación y valoración de los impactos inducidos por las determinaciones de la alternativa seleccionada, prestando particular atención al patrimonio natural, la biodiversidad, la fauna, la flora, las áreas sensibles, calidad atmosférica, de las aguas, del suelo y de la biota, así como al consumo de los recursos naturales (necesidades de agua, energía, suelo y recursos geológicos), a la población, a la salud humana, a los bienes materiales, al patrimonio cultural – incluyendo patrimonio arquitectónico y arqueológico –, al paisaje, al modelo de movilidad/accesibilidad funcional y a los factores relacionados con el cambio climático. Se deberán analizar de forma específica los efectos secundarios, acumulativos y sinérgicos a corto, medio y largo plazo, sean permanentes o temporales, positivos o negativos.
- c).- Análisis de los riesgos ambientales derivados del planeamiento. Seguridad ambiental.

3.4.- Establecimiento de medidas de protección y corrección ambiental del planeamiento

- a).- Medidas protectoras y correctoras, relativas al planeamiento propuesto. Medidas previstas para prevenir, reducir y, en lo posible, compensar cualquier efecto negativo en el medio ambiente de la aplicación del plan, incluyendo aquéllas para mitigar su incidencia en el cambio climático y permitir su adaptación al mismo.
- b).- Medidas específicas relacionadas con el consumo de recursos naturales y el modelo de movilidad/accesibilidad funcional.
- c).- Medidas específicas relativas a la mitigación y adaptación al cambio climático.

3.5.- Plan de control y seguimiento del planeamiento

Un programa de vigilancia ambiental en el que se resuman las medidas previstas para el seguimiento:

- a).- Métodos para el control y seguimiento de las actuaciones, de las medidas protectoras y correctoras y de las condiciones propuestas.
- b).- Recomendaciones específicas sobre los condicionantes y singularidades a considerar en los procedimientos de prevención ambiental exigibles a las actuaciones de desarrollo del planeamiento.

3.6.- Informe de viabilidad económica

Viabilidad económica de las alternativas y de las medidas dirigidas a prevenir, reducir o paliar los efectos negativos del plan.

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	FECHA	14/08/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmZ4F2SF5LESXRGXZ9M96MT68MS	PÁGINA	5/21	



3.7.- Síntesis

Resumen de carácter no técnico y fácilmente comprensible de la información facilitada en virtud de los epígrafes precedentes.

- a).- Los contenidos del planeamiento y de la incidencia ambiental analizada.
- b).- El plan de control y seguimiento del desarrollo ambiental del planeamiento.

4.- ASPECTOS A CONSIDERAR EN LA ELABORACIÓN DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Como aspectos de especial relevancia a observar en relación con el contenido del estudio ambiental estratégico y la documentación a aportar, esta Delegación informa de lo siguiente.

4.1- Estudio de alternativas

De acuerdo con el artículo 38.3 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, en el estudio ambiental estratégico se identificarán, describirán y evaluarán unas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito de aplicación del plan, y contendrá, como mínimo, un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas y una descripción de la manera en la que se realizó la evaluación, incluidas las dificultades (como deficiencias técnicas o falta de conocimientos y experiencia) que pudieran haberse encontrado a la hora de recabar la información requerida.

El documento inicial estratégico formula y analiza en total tres alternativas de ordenación, incluyendo la alternativa cero, o de no actuación. En el anexo I del presente documento se desarrolla más ampliamente el estudio de alternativas, describiéndose a continuación un resumen de las mismas.

- **Alternativa 0.** Supone la no aprobación de ninguna modificación en el planeamiento general para el desarrollo del ámbito de actuación, que se mantiene en su situación actual.
- **Alternativa 1.** Propone el desarrollo urbanístico del ámbito respetando los parámetros generales del plan de ordenación territorial de la Axarquía, aplicados en las fachadas urbanas junto a la carretera MA-105, al este, y junto al Camino de Enmedio, al sur. El desarrollo que se plantea así permite dejar zonas libres públicas.
- **Alternativa 2.** Desarrolla urbanísticamente la totalidad del área de oportunidad atendiendo a los criterios y condicionantes del plan de ordenación territorial de la Axarquía. Se ordenan así suelos para usos productivos, para espacios libres, y para uso escolar.

Se selecciona, finalmente, la alternativa 2, dado que es la que mejor permite resolver las carencias de suelo productivo, logístico y terciario de las que adolece el municipio. Empero, el estudio ambiental estratégico deberá justificar los criterios ambientales que conducen a considerar esta alternativa como la óptima.

4.2 Valoración ambiental

El documento inicial estratégico realiza una primera aproximación, caracterizando el medio preoperacional, donde se estudian elementos del medio biofísico como la climatología, la geología, la geomorfología, la edafología, la hidrología superficial, la hidrogeología, la vegetación y usos del suelo

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	FECHA	14/08/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmZ4F2SF5LESXRGXZ9M96MT68MS	PÁGINA	6/21	

actual, los hábitats de interés comunitario, la fauna o el paisaje asociado a los usos del suelo, así como elementos del medio socioeconómico. A partir de esto, se determinan áreas relevantes desde el punto de vista de conservación, fragilidad, singularidad o especial protección, abordándose en este apartado las posibles afecciones que pudieren derivarse de la modificación propuesta. Se identifican y valoran, además, los potenciales impactos ambientales derivados de las actuaciones que quedarán habilitadas por la innovación que se evalúa. Se dedica en exclusiva un apartado al análisis de los impactos que en materia de cambio climático pudiere entrañar la modificación. El estudio ambiental estratégico analizará todos estos elementos considerando lo que en el presente documento de alcance se apunta, y se estudiará, además, la interrelación o efectos sinérgicos entre todos estos factores. El estudio ambiental estratégico tendrá en consideración lo establecido en los artículos 19 y 20 de la Ley 8/2018, de 8 de octubre, en relación a los planes con incidencia en materia de cambio climático, entre los que se halla el que se evalúa mediante el presente procedimiento.

Deberá valorarse, asimismo, habida cuenta de los efectos ambientales que pudieren generarse para los ámbitos aledaños, la oportunidad de la implantación de los usos propuestos en un ámbito que es colindante con la zona de dinamización turística El Playazo – también prevista como área de oportunidad en el plan de ordenación territorial de la Axarquía –, y particularmente con los usos turísticos que en ella hay previstos. Se atenderá, particularmente, al respecto, a las consideraciones formuladas en su informe por la oficina de ordenación del territorio de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Málaga.

De acuerdo con el anexo II.B de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, el estudio ambiental estratégico habrá de profundizar en la identificación y valoración de impactos, en el establecimiento de medidas de protección y corrección ambiental del planeamiento, así como en el seguimiento y vigilancia del desarrollo del plan general de ordenación urbanística.

4.3.- En relación con la contaminación atmosférica, lumínica y acústica

El departamento de calidad del aire de esta Delegación Territorial, en su informe emitido el 26 de noviembre de 2021, del que se adjunta copia en el anexo II del presente documento de alcance, determina que, habida cuenta de la naturaleza y alcance de las actuaciones previstas, y de las características del ámbito de actuación, no es preciso formular ningún pronunciamiento ni requerir documentación complementaria en materia de contaminación atmosférica, acústica y lumínica.


4.4.-En materia de aguas

En el informe emitido por el servicio de dominio público hidráulico y calidad de las aguas de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural en Málaga con fecha 16 de abril de 2024, del que se aneja copia en el anexo II del presente documento de alcance, se recogen las siguientes consideraciones que sucintamente se resumen en las líneas siguientes.

Masas de agua superficiales. Dominio público hidráulico y zonas de protección

El ámbito de actuación queda fuera de la zona de servidumbre y de la zona de policía del Río Chíllar, que es el curso de agua más cercano a aquél. El Río Chíllar se halla deslindado mediante resolución de 17 de abril de 2002 de la Dirección General de Planificación y Recursos Hídricos. El ámbito de actuación no se halla, tampoco, afectado por la zona inundable del Río Chíllar.

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	FECHA	14/08/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmZ4F2SF5LESXRGXZ9M96MT68MS	PÁGINA	7/21	

Masas de agua subterráneas

Se observa afección a una masa de agua subterránea reconocida en el plan hidrológico de las cuencas mediterráneas andaluzas primer ciclo (2009-2015), actualmente en vigor – con motivo de la sentencia de 25 de marzo de 2019, de la Sala Tercera del Tribunal Supremo –bajo el nombre de Sierra Alberquilla, con el código ES060MSBT060.063, hallándose en mal estado. También se distingue en el término municipal de Almargen la masa de agua cuyo código es ES060MSBT060.041, denominada Sierra de Cañete Sur, que se halla en buen estado. En cualquier caso, de cara a minimizar el impacto que genera el sellado del suelo con elementos impermeables, y favorecer la infiltración de las aguas pluviales, habrán de establecerse los siguientes mínimos para estos elementos:

- En las aceras de más de 1,5 m de anchura, un 20% como mínimo de superficie permeable.
- En los bulevares y medianas, un 50% como mínimo de superficie permeable.
- En las plazas y zonas verdes urbanas, un 35% de superficie permeable como mínimo.

Abastecimiento y disponibilidad de recursos hídricos. Saneamiento y depuración

La demanda de agua es el volumen de agua en cantidad y calidad que los usuarios están dispuestos a adquirir para satisfacer un determinado objetivo de producción o consumo. Estas demandas pueden ser consuntivas o no consuntivas, siendo las principales demandas consuntivas el abastecimiento urbano, el industrial, el regadío, el riego de campos de golf y la ganadería. El abastecimiento urbano comprende el uso doméstico, la provisión a servicios públicos locales e institucionales y el servicio de agua para los comercios e industrias ubicadas en el ámbito municipal que se encuentran conectadas a la red de suministro.


Conforme a lo recogido en las letras a) y b) del artículo 13.1 de la ley 9/2010, de aguas de Andalucía, recoge que es competencia municipal el abastecimiento de agua en alta o aducción y en baja o distribución. Las letras c), d) y f) de dicho precepto legal atribuye, igualmente, al municipio el saneamiento o recogida de las aguas residuales urbanas y pluviales, a depuración de las aguas residuales urbanas y el control y seguimiento de vertidos a la red de saneamiento municipal, en similares términos a que lo hace el artículo 25.2 c) de la ley de bases de régimen local.

Tanto el abastecimiento a la población como la capacidad de depuración con la que ha de contar el municipio deberá tener en cuenta el número de habitantes para lo que se considerarán los datos oficiales que figuran en el instituto de estadística de Andalucía.

Queda prohibido 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 disponga de la autorización correspondiente otorgada por el órgano competente. Los vertidos de aguas pluviales no precisan de autorización de vertidos, como se dispone en el artículo 2 del reglamento de vertidos al dominio público hidráulico y al dominio público marítimo-terrestre de Andalucía, aprobado mediante el decreto 109/2015, de 17 de marzo, mientras que los vertidos de aguas residuales que no vayan a parar a la red municipal sí la requieren.

En todo caso, si los vertidos confluyen en la red de saneamiento municipal, habrán de cumplir las normas establecidas en las ordenanzas municipales en cuanto a límites de emisión y parámetros, dependiendo de la naturaleza del vertido que se vaya a realizar.

El preceptivo informe en materia de aguas que se redacte se fundamentará en lo dispuesto en 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 planeamientos

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	FECHA	14/08/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmZ4F2SF5LESXRGXZ9M96MT68MS	PÁGINA	8/21	



urbanísticos entre otros. Se analizará en él, y se 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.

4.5.- En relación con el medio natural

En el anexo II de este documento de alcance se incluye copia del informe emitido el 16 de abril de 2024 por el servicio de gestión del medio natural de la entonces Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en Málaga. En el mismo se recoge que el ámbito de actuación es escaso en valores ambientales, debido a haberse desarrollado en el mismo actividades agrícolas. No se ha constatado la existencia en él de hábitats de interés comunitario, ni de georrecursos, ni tampoco de taxones de fauna amenazada o especialmente protegida. Sí figura en el sistema de información geográfica REDIAM, de apoyo a la localización y seguimiento de la flora amenazada y de protección especial de Andalucía, con datos actualizados a 2020, registros en el ámbito de varios taxones de flora, como es el caso de *Cosentinia vellea* – incluida en el Listado andaluz de especies silvestres en régimen de protección especial, creado mediante el decreto 23/2012, por el que se regula la conservación y el uso sostenible de la flora y la fauna silvestres y sus hábitats –, *Silene germana* y *Maytenus senegalensis*, ambas catalogadas como vulnerables en el Catálogo Español de especies amenazadas, desarrollado mediante el Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero.

El estudio ambiental estratégico incluirá, pues, medidas para preservar los ejemplares que de estos taxones, o de cualesquiera otros de especial protección, se hallaren en el ámbito de actuación. A tal efecto, antes de acometer ningún desbroce, movimiento de tierras ni tarea alguna, se llevará a cabo una prospección previa del ámbito, donde, en presencia de agentes de medio ambiente, se tratarán de localizar ejemplares de estos taxones de flora, así como de especies de fauna silvestre con menor capacidad de movimiento como reptiles, micromamíferos o anfibios, así como de madrigueras con señales de encontrarse habitadas, o de nidos con pollos o huevos. En caso de que se hallaren cualesquiera de estos elementos, toda actuación quedará en suspenso y se dará traslado inmediato de dicha circunstancia a la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente en Málaga, que determinará cómo operar en relación al particular.

Independientemente de la prospección previa a que se alude en el párrafo anterior, en el estudio ambiental estratégico también se establecerá la obligación de que las obras que conlleven una afección directa – tales como tala, desbroce, aclarado, retirada de vegetación, eliminación de maleza... – no coincidirán con el período reproductor de la fauna (primavera y verano), de manera que en la elaboración del calendario de ejecución de las obras, se evitará este período y se establecerán limitaciones temporales y espaciales que garanticen que no se moleste a las especies de fauna que ya estén criando al inicio de la obra. Igualmente, figurará la prohibición de acometer trabajos nocturnos (entre las 20 h y las 8 h), por resultar particularmente molestos al precisar del empleo de fuentes luminosas.

En el estudio ambiental estratégico se abundará en las condiciones mínimas de planificación y elaboración de las redes eléctricas que discurran por el ámbito de actuación, debiéndose justificar que se opte por los emplazamientos o tecnologías menos impactantes, particularmente para la avifauna.

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	FECHA	14/08/2024
VERIFICACIÓN	Pk2jmZ4F2SF5LESXRGXZ9M96MT68MS	PÁGINA	9/21



Igualmente, constará que las tareas que conlleven la apertura de zanjas, fosas o cualquier otro elemento que pudieren constituir una trampa para la fauna silvestre – con especial atención al grupo de reptiles – deberán dotarse con rampas u otros sistemas que permitan su huída.

El estudio ambiental estratégico contemplará, asimismo, la colocación de nidales para murciélagos, lechuzas, cernícalos primilla o hirundínidos – golondrinas, vencejos y aviones – en las zonas verdes, o en las estructuras de los edificios que así lo permitan sin causar molestias en espacios privativos como terrazas, patios o bajos habitados.

En las zonas verdes se plantarán – y así lo recogerá el estudio ambiental estratégico – pies de árboles de taxones productores de bayas, drupas y otros frutos carnosos autóctonos, que durante el invierno proporcionen alimento a la avifauna (curruacas, zorzales, mirlos y otras especies de entornos periurbanos). Se evitará, por el contrario, la presencia de taxones vegetales incluidos en el Catálogo Español de especies amenazadas, desarrollado mediante el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto.

4.6.- En relación con las vías pecuarias

En el informe emitido por el departamento de vías pecuarias de esta Delegación Territorial el 13 de diciembre de 2021, del que consta copia en el anexo II del presente documento de alcance, se recoge que, conforme a lo señalado en la clasificación de las vías pecuarias del término municipal de Nerja, aprobada mediante la Orden Ministerial de 4 de marzo de 1971, se halla la Vereda de Frigiliana a Nerja (29075006), cuya anchura es de 20,89 m, que habrán de quedar reducidos a 20 conforme a lo dispuesto en el artículo 4 de la ley 3/1995, de vías pecuarias, y el artículo 5 del reglamento de vías pecuarias de la comunidad autónoma de Andalucía, aprobado mediante el decreto 155/1998. Se trata, ésta, de una vía pecuaria que no se encuentra deslindada, si bien se dispone de suficientes elementos (documentales y gráficos) para estimar su trazado. Así, con los datos obrantes en los archivos de la Delegación Territorial, se concluye que el trazado estimado que discurre por zona clasificada como suelo urbano no coincide con el ámbito de la modificación del PGOU de Nerja con la finalidad de desarrollar el área de oportunidad de Chíllar, con lo que cabe concluir que no existe afección a la vía pecuaria. No obstante, cualquier actuación que se llevare en la vía pecuaria, deberá ajustarse a la norma sectorial vigente en materia de vías pecuarias que sea de aplicación en el momento de la solicitud.

4.7.- En relación con los residuos


El 21 de noviembre de 2022 el departamento de residuos y calidad del suelo de la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en Málaga emitió el correspondiente informe en materia de residuos. El mismo puede consultarse en el anexo II del presente documento de alcance, y su contenido se resume a continuación.

Producción de residuos peligrosos

Los productores de residuos peligrosos deberán comunicar a la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente en Málaga, conforme al artículo 11 del reglamento de residuos de Andalucía y al artículo 35 de la ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, su instalación, ampliación, modificación sustancial o traslado.

En caso de que se generen residuos peligrosos, la empresa encargada de la ejecución de las obras deberá estar inscrita en el registro de productores de residuos peligrosos.

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	FECHA	14/08/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmZ4F2SF5LESXRGXZ9M96MT68MS	PÁGINA	10/21	

Producción de residuos no peligrosos y residuos urbanos o asimilables a urbanos

Los residuos no peligrosos de competencia municipal deberán separarse en origen en los términos en que se apunta en el artículo 25 del reglamento de residuos de Andalucía, aprobado mediante el decreto 73/2012, de 20 de marzo, para lo que se emplearán los contenedores de residuos domésticos, evitándose la mezcla de diferentes tipos de residuos. Habrá de informarse a la entidad local acerca del origen, cantidad y características de aquellos residuos municipales que, por sus particularidades, puedan producir trastornos en el transporte y recogida.

En caso de que se produjeran residuos no peligrosos en cantidad superior a 1.000 toneladas/año, habrá de comunicarse la actividad previamente a su inicio por parte de la empresa que ejecute las obras, y de inscribirse en el registro conforme a lo dispuesto en el artículo 17 del reglamento de residuos de Andalucía. Los residuos vegetales habrán de entregarse a gestor autorizado.

No queda claro en la documentación presentada si la creación del punto limpio se refiere a uno industrial, municipal, o uno mixto. En todo caso, conforme al artículo 103.3 de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, existe la obligación de disponer de un punto limpio industrial, lo que deberá indicarse expresamente en el estudio ambiental estratégico.

Residuos de construcción y demolición


El proyecto de ejecución de las obras de urbanización que se deriven del instrumento de planeamiento que se evalúa deberá incluir un estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, con el contenido previsto en el artículo 4 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición. Conforme al artículo 5 del citado Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, la empresa constructora queda obligada a presentar al titular un plan que refleje cómo se gestionarán los residuos de construcción y demolición que vayan a producirse en la obra.

Conforme a lo establecido en el artículo 30 de la ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, los residuos de construcción y demolición no peligrosos deben clasificarse, al menos, en las siguientes fracciones, a saber: madera, fracciones de minerales (hormigón, ladrillos, azulejos, cerámica y piedra), metales, vidrio, plástico y yeso. Se clasificarán, además, otros elementos susceptibles de reutilizarse, como tejas, sanitarios o elementos estructurales. Las demoliciones se llevarán a cabo de forma selectiva obligatoriamente.

Conforme al artículo 80 del reglamento de residuos de Andalucía, ha de constituirse a favor del Ayuntamiento una fianza o garantía financiera equivalente, para poder obtener la licencia municipal de obras, a fin de asegurar la correcta gestión de los residuos que se generen.

Los residuos de construcción y demolición se destinarán, preferentemente, a operaciones de reutilización, reciclado u otras formas de valorización, no pudiéndose depositar en vertedero si no se han sometido a alguna operación de tratamiento previo. Deberá quedar constancia documental de la entrega de estos residuos a un gestor, debiendo figurar la identificación del poseedor, del productor, la obra de procedencia, el número de licencia de obra, la cantidad de residuos (en toneladas o en m³) y el tipo de residuos según el código de la lista europea de residuos.

Si se empleasen los suelos no contaminados excavados en la obra (LER 17 05 04) en operaciones de relleno u otras obras fuera del ámbito, se estará a lo dispuesto en la Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre. Si por el contrario, se pretendiese valorizar en la obra residuos del citado código LER 17 05 04 procedentes de otros emplazamientos, la persona que vaya a acometer la valorización habrá de presentar la comunicación 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	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	FECHA	14/08/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmZ4F2SF5LESXRGXZ9M96MT68MS	PÁGINA	11/21	

Los residuos se mantendrán en condiciones de higiene y seguridad y de manera que no se mezclen las fracciones ya seleccionadas.

Protección del suelo

Ha de garantizarse la ocupación y afección mínima de terrenos en el ámbito de actuación, para lo que será obligatoria la señalización de las zonas de intervención y sus límites, de forma que el movimiento de maquinaria se ciña a la superficie señalizada.

Se prohíbe que en el ámbito de actuación tengan lugar labores de abastecimiento o mantenimiento de la maquinaria, salvo que justificadamente no puedan llevarse a cabo en centro autorizado y se disponga al efecto de un área pavimentada.

Cerca de los posibles puntos de derrame de sustancias peligrosas se dispondrá de medios técnicos y materiales (sacos de material absorbente, barretas de protección...) que aseguren una rauda intervención ante cualquier vertido accidental, actuando sobre el foco del vertido así como sobre su propagación, atendiendo a su recogida y gestión.


Cualquier siniestro del que pueda derivarse contaminación al suelo habrá de notificarse de inmediato a la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente en Málaga, procediéndose a las tareas de limpieza o de retirada del suelo afectado, y entregándose los residuos generados a gestor autorizado. Tras efectuarse las labores de limpieza, el titular queda obligado a aportar un informe acerca de los trabajos acometidos, que permita evaluar el posible grado de contaminación del suelo. En el caso de que se produzcan derrames en el suelo de aceites y otros líquidos procedentes de la maquinaria, se estará a lo dispuesto en el título VI – actuaciones especiales, capítulo 1 – actuaciones en casos sobrevenidos, concretamente en los artículos 62 y 63 del reglamento del régimen aplicable a los suelos contaminados, aprobado mediante el decreto 18/2015, de 27 de enero, de manera tal que se priorice la limitación de la extensión de la contaminación.

En caso de que se prevea desarrollar una actividad potencialmente contaminante del suelo – según las definiciones contenidas en el anexo I del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo, se deberá presentar un informe preliminar de situación del suelo con el contenido previsto en el anexo II.

En el caso de que se contemplen cambios de usos en terrenos donde se desarrollen o se hayan desarrollado actividades potencialmente contaminantes del suelo, habrá de aportarse, como lo exige el artículo 55.1 del decreto 18/2015, de 27 de enero, referente a planeamientos y desarrollos urbanísticos sometidos a procedimientos de evaluación ambiental, un informe histórico de situación.

Con todo lo expuesto, en el estudio ambiental estratégico deberá:

- Definirse claramente el tipo de punto limpio previsto, teniendo en cuenta que el de tipo industrial resulta obligatorio.
- Efectuar la reserva de suelo para la implantación del punto limpio, que quedará grafiada en los planos.
- Aportarse las dimensiones del punto limpio previstas, para cuyo cálculo han de tenerse en consideración los tipos y cantidades de residuos a gestionar, las dimensiones de los contenedores y la duración del período de almacenamiento, además de las necesidades de espacio para permitir la movilidad de las personas o entidades gestoras, así como de las personas usuarias y trabajadoras del punto limpio, conforme a lo establecido en el artículo 127.2 del reglamento de residuos de Andalucía.

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	FECHA	14/08/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmZ4F2SF5LESXRGXZ9M96MT68MS	PÁGINA	12/21	

4.8.- En materia de patrimonio histórico


Con fecha 20 de mayo de 2022 el servicio de bienes culturales de la Delegación Territorial de Cultura y Deportes en Málaga emitió informe en materia de su competencia, indicándose en el mismo que cerca del ámbito de actuación existe una localización de interés arqueológico conocida y recogida en el documento de planeamiento del término municipal, siendo el Cerro de los Cacharrales, con número 17. Por consiguiente, se deberá acometer una prospección previa superficial en todo el ámbito de actuación para comprobar la existencia, o no, de restos arqueológicos y cuyos resultados condicionarán la posible ampliación de medidas, ejecución de otro tipo de actuaciones (excavación, sondeos...) en caso de que los resultados sean positivos (detección de restos arqueológicos en superficie). La ejecución de esta actividad arqueológica precisará de autorización previa por parte de la Delegación Territorial de Cultura y Deportes en Málaga, siguiendo lo dispuesto en el reglamento de actividades arqueológicas, aprobado mediante el decreto 168/2003, de 17 de junio. Los resultados de esta actividad marcarán, en su caso, las medidas correctoras a aplicar posteriormente a indicación de la Delegación Territorial de Cultura y Deportes en Málaga.

4.9.- En materia de ordenación del territorio

Con fecha 12 de junio de 2024 la oficina de ordenación del territorio de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Málaga emite informe – del que se aneja copia junto al presente documento de alcance – donde se señala que el plan de ordenación territorial de la Axarquía regula las zonas de oportunidad para actividades comerciales y de ocio en el artículo 42 de su normativa, estableciendo las zonas de oportunidad para actividades comerciales y de ocio que se indican en el POTAX, y que serán calificadas por el planeamiento urbanístico de acuerdo con su finalidad. Estas zonas se incorporarán total o parcialmente por el planeamiento urbanístico en función de la demanda y de la estrategia de desarrollo de cada municipio. Los instrumentos de planeamiento general regularán la admisibilidad de los usos, estableciendo condiciones de edificación y la distribución de la edificabilidad. En todo caso, no estará permitido el uso industrial y la edificabilidad para uso residencial no será superior al 30% del total de cada ámbito de ordenación. Las zonas de oportunidad para actividades comerciales y de ocio habrán de considerar los criterios orientadores de ordenación que se establecen en el anexo de la normativa, donde figura, respecto del área de oportunidad Chíllar, lo que sigue:

- Superficie.- 17 ha.
- Justificación.- Espacio colindante a la MA-105 y a la N-340, situado entre el núcleo de Nerja y el nuevo espacio propuesto para el desarrollo turístico de El Playazo.
- Características.- Territorio con pendientes inferiores al 10% y uso del suelo agrario dominado por los regadíos intensivos.
- Criterios de actuación.- Conformación de un polo de actividades terciarias apoyadas en la articulación del ámbito con los ejes viarios mencionados. Creación de un centro intercambiador de transportes y dotación de equipamientos comerciales y servicios de ocio destinado a la población residencial y turística del ámbito. Se configurará fachada con excelencia paisajística hacia el este (Nerja).

Se selecciona en el documento inicial estratégico la alternativa 2, que plantea un uso mayoritario productivo, complementado con usos terciarios y comerciales en gran superficie comercial minorista, si bien en el expediente ha de quedar claro que no se admite ni se contempla el uso industrial, atendiendo a lo recogido en el artículo 42.3 del plan de ordenación territorial de la Axarquía.

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	FECHA	14/08/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmZ4F2SF5LESXRGXZ9M96MT68MS	PÁGINA	13/21	

Debe justificarse la compatibilidad de la propuesta de uso mayoritario productivo con los objetivos del plan, dado que se trata de un área de oportunidad destinada a las actividades comerciales y de ocio, prevista para su cualificación como centro de equipamientos comerciales y servicios de ocio.

Se apunta que se la delimitación del ámbito de actuación se ha ajustado a los límites reconocibles del lugar, lo que configura una superficie de 18,5782 ha, frente a las 17 ha indicadas para este área de oportunidad en el anexo del plan de ordenación territorial de la Axarquía. En otros puntos del documento se indica como superficie global del ámbito 16,8763 ha, con lo que habrá de aclararse esta discrepancia en los datos ofrecidos.

Se observa, asimismo, una contradicción en cuanto al uso previsto de gran superficie comercial minorista que en el cuadro “Zonificación y Parcelación” se incluye como gran superficie mayorista.


Conforme a lo previsto en la norma 165 del plan de ordenación del territorio de Andalucía, la modificación propuesta ha de justificar de manera expresa la incidencia de sus determinaciones en la ordenación del territorio, particularmente en el sistema de ciudades, en el sistema de comunicaciones y transportes, equipamientos, infraestructuras y servicios supramunicipales y recursos naturales básicos, así como su repercusión en el sistema de asentamientos.

Dado que, por la fecha de inicio de la evaluación ambiental estratégica del instrumento de planeamiento le es de aplicación a éste, en virtud de lo dispuesto en la disposición transitoria tercera de la ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio en Andalucía, la normativa urbanística y ambiental previa a la entrada en vigor de dicho cuerpo legal, **resulta procedente recabar informe de incidencia territorial** en los términos previstos en la disposición adicional segunda de la ley 1/1994, de 11 de enero, de ordenación del territorio de Andalucía, conforme a la redacción dada por el decreto-ley 2/2020, de 9 de marzo, de mejora y simplificación de la regulación para el fomento de la actividad productiva en Andalucía, y en el marco de lo previsto en el artículo 32.1 de la ley 7/2002, de ordenación urbanística de Andalucía. Este informe de incidencia territorial tendrá carácter vinculante, se solicitará tras la aprobación inicial del instrumento de planeamiento y se emitirá por la consejería competente en materia de ordenación del territorio en el plazo de tres meses.

4.10.- En materia de cambio climático

El documento inicial estratégico recoge, en su página 69, que “esta antropización del suelo detiene el efecto que sumidero que tiene el suelo con respecto al CO2 [...]”. Asimismo, en la página 68, se apunta que “la innovación que se plantea condiciona el sistema de movilidad y transporte, que es una de las principales fuentes de emisión de gases de efecto invernadero, así como la edificabilidad de los sectores, que también contribuye a la emisión de gases de efecto invernadero a través del consumo energético”. En consecuencia, es fundamental que, en virtud de lo exigido en el artículo 19.2 b) de la ley 8/2018, de 8 de octubre, se establezca una batería de medidas que garanticen una disminución en la emisión de tales gases, limitando así su incremento, al tiempo que se diseñe un programa de aumento de la capacidad de sumidero mediante el crecimiento de la biomasa en el ámbito de actuación – o de otro terreno cuya idoneidad quede adecuadamente justificada –. Ambos puntos permiten cumplir, de manera exitosa, la coherencia con el programa de mitigación del plan andaluz de acción por el clima – aprobado mediante el decreto 234/2021, de 13 de octubre, y publicado en el boletín extraordinario número 87 del BOJA de 23 de octubre de 2021 –, en los términos en que se exige en el artículo 19.2 c) de la ya mencionada ley 8/2018, de 8 de octubre.

Hágase notar, empero, que el conjunto de medidas que debieran garantizar una reducción en la producción de gases de efecto invernadero se encuentra formulado en unos términos meramente teóricos, con expresiones del tipo “puede ser”, u otras expresiones que dificultan sobremanera la

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	FECHA	14/08/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmZ4F2SF5LESXRGXZ9M96MT68MS	PÁGINA	14/21	



posibilidad de exigir la implementación de unas medidas específicas y concretas una vez se haya desarrollado urbanísticamente el ámbito de actuación. Por consiguiente, el apartado del documento inicial estratégico 7.19 *Disposiciones necesarias para fomentar la baja emisión de G.E.I.s y prevenir los efectos del cambio climático a medio y largo plazo* sienta unas bases correctas, pero meramente teóricas, ambiguas y generales de lo que ha de incorporarse al estudio ambiental estratégico, a saber, una batería de medidas específicas, concretas y detalladas, cuya adopción resulte plenamente exigible a aquéllos que, también en el conjunto de disposiciones, se apunte que deban implementarlas. A modo de ejemplo, cuando se hable de incorporación de energías renovables, habrá de especificarse cómo, mediante qué mecanismos, o con qué paneles de autoproducción energética de origen fotovoltaico – precisando dimensiones, potencia y ratio paneles/edificaciones –. Esto es, no puede quedar al albur de los promotores la valoración de si resulta factible, o no, instalar determinados dispositivos que garanticen una reducción en la emisión de gases de efecto invernadero, construir con unos materiales u otros, o reutilizar las aguas o no. Son todos éstos aspectos que han de quedar suficientemente detallados en el estudio ambiental estratégico, en aras a que puedan evaluarse en el presente procedimiento – para corregirse en caso de ser necesario –, y exigirse su llevada a término con posterioridad.

Otro tanto cabe esgrimir, como se ha apuntado en el párrafo anterior, en relación con el incremento de la capacidad de sumidero del ámbito; es preciso que se detalle, tanto en el cuerpo literario del estudio ambiental estratégico como en cartografía aneja, qué taxones se plantarán, en qué cantidades cada uno, en qué densidades, en qué emplazamientos y ocupando qué superficies, y mediante qué técnicas de vigilancia, cuidados y reposición se garantizará que no les falten los pertinentes riegos durante las épocas de sequía – particularmente durante los estíos –, ni la reposición de los plántones o árboles que vayan secándose con el paso del tiempo. Deberá, de igual manera, quedar especificado, como en el caso de las medidas para reducir la emisión de gases de efecto invernadero, en quién recaerá la obligación de llevar a cabo cada una de estas tareas relacionadas con el incremento de la capacidad de sumidero.

Con estos dos grandes conjuntos de medidas suficientemente especificadas y concretadas al detalle, la demostración de la coherencia entre el plan especial propuesto y el plan andaluz de acción por el clima en los términos en que lo exige el artículo 19.2 c) de la ley 8/2018, de 8 de octubre resultará sencillo y se solventarán fácilmente las deficiencias de las que adolece el apartado del documento inicial estratégico 7.21 *Comparación de los objetivos y medidas del plan andaluz de acción por el clima con respecto a la presente modificación del PGOU*

4.11.- En materia de paisaje

En el estudio ambiental estratégico deberán abordarse la forma en la que la modificación del planeamiento general que se propone pueda incidir en el paisaje en todo su ámbito de actuación. Se detallará que los suelos donde se permitirá la implantación de los usos propuestos sean los más adecuados, también, en términos de afección al paisaje, debiendo en todo caso abordarse en la evaluación de impacto ambiental las afecciones paisajísticas concretas en que se incida dependiendo de las dimensiones, emplazamiento y alcance de las infraestructuras que se proyecten.

4.12.- Riesgos asociados a procesos naturales

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo y rehabilitación urbana, recoge en su artículo 22.2 que el informe de sostenibilidad

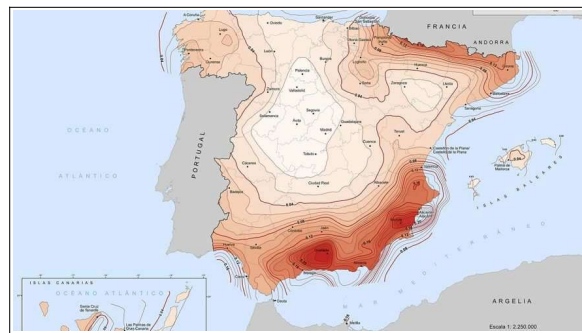
Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	FECHA	14/08/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmZ4F2SF5LESXRGXZ9M96MT68MS	PÁGINA	15/21	



ambiental de los instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización deberá incluir un mapa de riesgos naturales del ámbito objeto de ordenación.

Asimismo, ha de considerarse que el ámbito se halla afectado por riesgos sísmicos. Hágase notar, en cualquier caso, que la Estrategia Nacional de Protección Civil, publicada mediante la Orden PCI/488/2019, de 26 de abril, y aprobada por el Consejo de Seguridad Nacional, contempla, entre las actuaciones prioritarias referentes a los riesgos por inundación, el fortalecer la vinculación de la planificación de protección civil en los planes de ordenación del territorio, uso del suelo y desarrollo urbanístico, así como el promover el uso del Sistema Nacional de Cartografía de zonas inundables, identificando los elementos más vulnerables a efectos de protección civil en las áreas de riesgo.

De igual manera, la citada Estrategia Nacional de Protección Civil, al abordar los riesgos sísmicos, establece como actuaciones prioritarias el fortalecer los mecanismos administrativos de control para vigilar el cumplimiento efectivo de los instrumentos preventivos, legales y técnicos sobre prevención en riesgo sísmico, especialmente el cumplimiento de la norma sismorresistente. Asimismo, se ha de fomentar el desarrollo de estudios locales de riesgo sísmico, especialmente en las zonas más propensas a sufrir terremotos y el desarrollo de la planificación local especial ante este riesgo. En el estudio ambiental estratégico a elaborar han de valorarse los potenciales efectos que un seísmo podría entrañar en el ámbito de la actuación, así como las medidas que para mitigarlos sea oportuno proponer.



Mapa de riesgo sísmico de España

Es preciso tener en consideración la sismicidad, esto es, la frecuencia de sismos por unidad de área en una región determinada, y por otra parte, la capacidad de daño o el efecto que sobre las construcciones humanas producen los movimientos del suelo originados por los terremotos, que en cada punto dependerá tanto del movimiento como de la respuesta de las construcciones. La distribución de la capacidad de daño en el espacio y en el tiempo es el riesgo sísmico.

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	FECHA	14/08/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmZ4F2SF5LESXRGXZ9M96MT68MS	PÁGINA	16/21	



*Mapa de peligrosidad sísmica de la provincia de Málaga por municipios
(Diputación Provincial de Málaga)*

4.13.- Consideraciones en relación con la economía circular

En la disposición final segunda de la ley 3/2023, de 30 de marzo, de economía circular de Andalucía, se modifica el artículo 38.1 de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, introduciendo como apartado f) “la integración de los principios y objetivos en materia de economía circular, según lo dispuesto en el artículo 10 de la ley de economía circular de Andalucía”.


Este nuevo contenido resulta exigible a los instrumentos de planeamiento que inicien su tramitación con posterioridad a la entrada en vigor de la citada ley 3/2023, esto es, después del 1 de mayo de 2023, no siendo éste el caso, dado que la solicitud de evaluación ambiental estratégica de la modificación del plan parcial que se evalúa fue anterior. Empero, resulta recomendable incluir en el estudio ambiental estratégico un capítulo donde se aborde el análisis de las cuestiones que se cita en el nuevo apartado 38.1 f) de la ley 7/2007, de 9 de julio, con particular atención a lo recogido en el artículo 10 de la antes citada ley 3/2023, de 30 de marzo, de economía circular de Andalucía.

4.14.- Otros aspectos a considerar en la elaboración del estudio ambiental estratégico

Sin perjuicio de lo establecido en los informes de otros organismos e instituciones, como aspectos relevantes a observar en relación con el contenido del estudio ambiental estratégico y la documentación a aportar, esta Delegación Territorial informa de lo siguiente:

Los objetivos ambientales definidos en el estudio ambiental estratégico se incorporarán entre los objetivos de la memoria justificativa de la ordenación propuesta. Asimismo se completarán con lo establecido en la estrategia andaluza de sostenibilidad urbana. De igual modo, deberá incorporarse el principio de desarrollo territorial y sostenible, conforme establece el Real Decreto 7/2015, de 30 de octubre. El cumplimiento de los citados objetivos en el documento de planeamiento se justificará adecuadamente.

Para la identificación y valoración de los impactos inducidos por la determinaciones del planeamiento, se recomienda analizar cada una de ellas de manera individual, identificando, describiendo, justificando y valorando cada una con el suficiente grado de detalle y contenido, que permita la evaluación ambiental de cada una. Para ello se tendrá en cuenta la unidad ambiental sobre la

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	FECHA	14/08/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmZ4F2SF5LESXRGXZ9M96MT68MS	PÁGINA	17/21	

que se asienta, incluyendo la descripción de los usos actuales del suelo, análisis detallado de pendientes, erosión, afecciones a la fauna, la flora, al paisaje, a la hidrología superficial y subterránea, los riesgos naturales y, en especial, la compatibilidad con los usos propuestos colindantes. En la valoración de impactos de cada una de ellas se tendrá asimismo en cuenta la valoración del consumo de recursos naturales y afecciones al modelo de movilidad/accesibilidad funcional.

Las medidas correctoras se enfocarán para las distintas fases de desarrollo del planeamiento, y además se considerarán aquéllas que deban ser tenidas en cuenta por las actividades que se desarrollen en el ámbito, durante la fase de funcionamiento. La incorporación de las medidas correctoras en el documento de planeamiento se hará de manera que se garantice su aplicación, lo que deberá quedar debidamente justificado.

El plan de control y seguimiento del planeamiento se elaborará de manera que garantice el cumplimiento de las medidas correctoras tanto en fase de ejecución como de funcionamiento. Las medidas previstas se presupuestarán en el estudio económico y financiero, con el suficiente grado de detalle, de manera que se garantice su ejecución.


Conforme al artículo 38.4 de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, el documento del planeamiento que se presente a la aprobación inicial, incluyendo el estudio ambiental estratégico y un resumen no técnico de dicho estudio, deberá someterse a trámite de información pública por un plazo no inferior a 45 días hábiles previo anuncio en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía y, en su caso, en su sede electrónica y a consulta de las Administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas que hubieran sido previamente consultadas de conformidad con el apartado 2.

Para posibilitar la emisión de la declaración ambiental estratégica, tras la aprobación provisional de la modificación del plan parcial, se deberá remitir a este órgano ambiental el expediente completo, incluyendo certificado del Secretario del Ayuntamiento sobre el resultado de la información pública, así como copia de las alegaciones recibidas y las respuestas a las mismas, además del resto de documentación exigida en el artículo 38.5 de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental.

El plazo máximo para la elaboración del estudio ambiental estratégico y para la realización de la información pública y de las consultas previstas será de quince meses desde la notificación al promotor del presente documento de alcance.

Este documento de alcance se pondrá a disposición del público a través de la sede electrónica de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul.

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	FECHA	14/08/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmZ4F2SF5LESXRGXZ9M96MT68MS	PÁGINA	18/21	

ANEXO I.- SÍNTESIS DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

OBJETO DEL PLAN

El objeto de la modificación del planeamiento general de Nerja que se propone es ordenar los suelos dispuestos en el plan de ordenación territorial de la Axarquía como área de oportunidad, de manera tal que tengan cabida en ellos los usos comerciales, de oficina, de ocio, o el centro intercambiador de transportes que se demandan. Se pretende, de este modo, ordenar la fachada urbana del tramo oriental final de la MA-105 en su enlace con la CN-340.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN Y BREVE DESCRIPCIÓN DE LAS MODIFICACIONES

El ámbito de actuación es el área de oportunidad del Chíllar, delimitado como zona de oportunidad comercial y de ocio en el plan de ordenación territorial de la Axarquía, y que se extiende por una superficie de 168.763 m² emplazada al norte de la carretera Nacional 340, quedando al oeste de la carretera MA-105, de Nerja a Frigiliana, que a su vez es el ramal de enlace con la A-7 Autovía del Mediterráneo. Linda, al norte con un vial público que lo separa del sector SUS.PA-2 “Castillo Alto”, de uso industrial y residencial; al sur, con el Camino de Enmedio, que supone el límite del área de oportunidad “El Playazo”, también contemplada en el plan de ordenación territorial de la Axarquía, y cuyos usos son los turísticos; al este, con la carretera MA-105, de Nerja a Frigiliana y que lo une con la autovía A-7; y al oeste, con suelo no urbanizable.

La edificabilidad propuesta es de 73.444 m²t, con un índice de 0,4652 m²t/m², mientras que la edificabilidad de los usos productivos es de 63.646 m².

De la ya indicada superficie total del ámbito de actuación, de 168.763 m², se destinan 63.646 m² a usos productivos, 16.330 m² a uso de gran superficie comercial minorista, 9.290 m² a equipamiento público, 22.784 m² a áreas libres públicas (lo que hace ascender la superficie destinada a dotaciones públicas a 32.074 m², y 56.713 m² a viales. Predomina, de esta forma, más allá que se reserva a dotaciones públicas, la superficie destinada a usos productivos.


La disposición viaria que se propone permite delimitar tres manzanas de uso productivo, logístico y terciario, que se podrán instalar en parcelas de al menos 500 m², y otras tres, dos pequeñas y una central mayor, con fachada a la M-105, para usos terciarios y de gran superficie comercial minorista.

Las zonas verdes se emplazan en los bordes, particularmente en la separación visual del polígono industrial colindante por el norte con el ámbito de actuación. La parcela de equipamiento se dispone al sur, con fachada al Camino de Enmedio, en las proximidades del cruce de la MA-105 con la carretera Nacional 340.

DESCRIPCIÓN DE ALTERNATIVAS

La consecución del objeto propuesto parte de los condicionantes ya establecidos en el plan de ordenación territorial de la Axarquía, donde se delimita el ámbito del área de desarrollo del Chíllar.

- Alternativa 0. Supone la no aprobación de ningún instrumento de ordenación para ordenar el área de desarrollo del Chíllar contemplado en el plan de ordenación territorial de la Axarquía, con lo que se mantiene el ámbito en su situación actual, sin acometer ningún cambio en el planeamiento general de Nerja. No se pueden acometer, pues, las previsiones esbozadas en el antes citado plan supramunicipal,

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	FECHA	14/08/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmZ4F2SF5LESXRGXZ9M96MT68MS	PÁGINA	19/21	



de manera, ni en cuanto a la reserva de suelos, ni en cuanto al establecimiento del área de oportunidad prevista.

- Alternativa 1. Consiste en una modificación del planeamiento general del municipio donde se propone un desarrollo urbanístico en una parte de los suelos contemplados para el área de oportunidad del Chíllar en el plan de ordenación territorial de la Axarquía, respetando los parámetros establecidos en el mismo. Con este desarrollo urbanístico parcial, quedan zonas libres públicas que podrán destinarse a espacios verdes.

- Alternativa 2. Propone una modificación del planeamiento general del municipio para la totalidad de los suelos delimitados para el área de oportunidad del Chíllar en el plan de ordenación territorial de la Axarquía. A diferencia de la alternativa 1, se ordena todo el ámbito disponible, incluyendo todos los usos productivos, logísticos y terciarios cuya demanda se entiende existe en el municipio.

Selección de la alternativa elegida

En el documento inicial estratégico presentado se selecciona la alternativa 2, al desestimarse la alternativa 0 por no permitir la consecución del objeto que se persigue – y resultar contraria a una determinación vinculante del plan de ordenación territorial de la Axarquía que obliga a la incorporación en el planeamiento general del término municipal de Nerja de la ordenación urbanística del área de oportunidad del Chíllar –, y al no resolver la alternativa 1 la posible demanda de suelos productivos, logístico y terciario. si bien el estudio ambiental estratégico deberá justificar los criterios ambientales que conducen a considerar esta alternativa como la óptima desde un punto de vista medio ambiental.

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	FECHA	14/08/2024
VERIFICACIÓN	Pk2jmZ4F2SF5LESXRGXZ9M96MT68MS	PÁGINA	20/21



ANEXO II

INFORMES SECTORIALES RECIBIDOS EN RESPUESTA A LAS CONSULTAS FORMULADAS Y DOCUMENTACIÓN APORTADA POR LOS INTERESADOS

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	FECHA	14/08/2024
VERIFICACIÓN	Pk2jmZ4F2SF5LESXRGXZ9M96MT68MS	PÁGINA	21/21



COMUNICACIÓN INTERIOR

Su Ref.: SPA/DPA/RMF/255/2021 (EA/MA/47/21)

Fecha: Pie de firma

Asunto: Mod. PGOU área de oportunidad "Chillar" T.m. Nerja

Remitente: DEPARTAMENTO DE CALIDAD DEL AIRE

Destinatario: DEPARTAMENTO DE PREVENCIÓN Y CONTROL AMBIENTAL

En relación a la solicitud de informe sobre la actuación 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	26/11/2021	PÁGINA 1/1
VERIFICACIÓN	64oxu881PFIRMAZrhS6sh0XmJhA8qq	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

COMUNICACIÓN INTERIOR

N.º: 2021E0170

Fecha: En pie de firma

Asunto: **EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU DE NERJA. ÁREA DE OPORTUNIDAD "CHILLAR", T.M. NERJA (MÁLAGA).**

Remitente: **DEPARTAMENTO DE RESIDUOS Y CALIDAD DEL SUELO.** Ref.: 2021E0170

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

Ref.: **SPA/DPA/RMF/255/2021 EA/MA/47/21**

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 **EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU DE NERJA. ÁREA DE OPORTUNIDAD "CHILLAR", T.M. NERJA (MÁLAGA)**, solicitando informe sobre los aspectos de competencia del Departamento de Residuos y Calidad del Suelo de la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul de Málaga. Analizando la documentación aportada le informo:

1. INTRODUCCIÓN.....	1
1. PRODUCCIÓN DE RESIDUOS PELIGROSOS.....	5
2. RESIDUOS NO PELIGROSOS Y RESIDUOS URBANOS O ASIMILABLES A URBANOS.....	5
3. RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN (R.C.D).....	8
4. PROTECCIÓN DEL SUELO.....	9
5. REQUERIMIENTOS EN RELACIÓN A RESIDUOS.....	10
6. LEGISLACIÓN.....	10

1. INTRODUCCIÓN.

El presente informe hace referencia a la **EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU DE NERJA. ÁREA DE OPORTUNIDAD "CHILLAR", T. M. de NERJA (MÁLAGA)**. El ámbito de la Modificación del PGOU de Nerja propuesta es el Área de Oportunidad "Chillar" prevista en el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental – Axarquía (POTCSOAX) que fue aprobado por el Decreto 147/2006, de 18 de Julio.



ESTHER BOLIVIA SALGUERO MEDINA		21/11/2022	PÁGINA 1/11
CORAL SUBIRON GARAY			
VERIFICACIÓN	BndJAGD49JV4XWL3KYPYKFZ5V9YTTM	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			



Dicho ámbito se localiza al Norte de la CN-340, de Cádiz a Barcelona, y al Oeste de la MA-105, de Nerja a Frigiliana, que a su vez es el ramal de enlace con la A-7 Autovía del Mediterráneo.

En la **Figura 1** y **Figura 2**, se observa la localización del Área de oportunidad del presente informe según el plano de ordenación del POTCSOAX y según fotografía aérea.

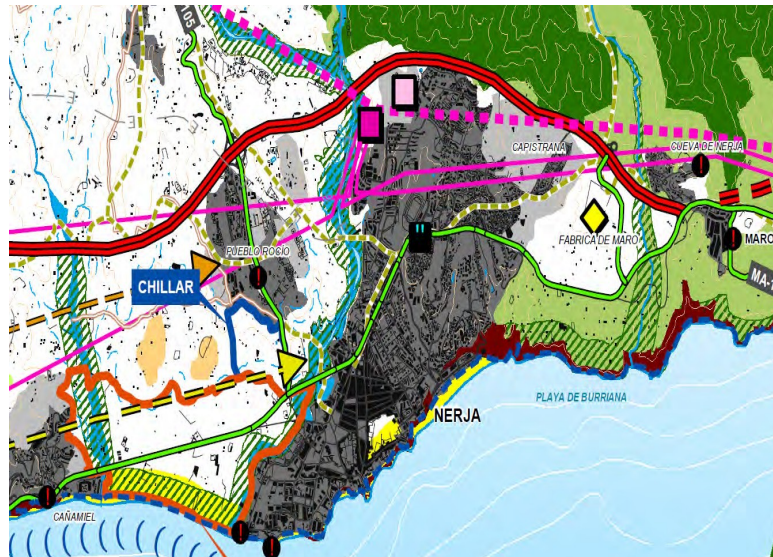


Figura 1. Localización del Área de Oportunidad "Chillar" según el plano de ordenación del POTCSOAX



ESTHER BOLIVIA SALGUERO MEDINA		21/11/2022	PÁGINA 2/11
CORAL SUBIRON GARAY			
VERIFICACIÓN	BndJAGD49JV4XWL3KYPYKFZ5V9YTTM	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	



Figura 2. Localización y delimitación del Área de Oportunidad "Chillar" según fotografía aérea

A continuación, se describirán las principales características de la alternativa elegida por la actuación propuesta para la MODIFICACIÓN DEL PGOU DE NERJA. ÁREA DE OPORTUNIDAD "CHILLAR".

ALTERNATIVA 2:

El objetivo principal de la MODIFICACIÓN DEL PGOU DE NERJA. ÁREA DE OPORTUNIDAD "CHILLAR", es posibilitar el desarrollo urbanístico del Área de Oportunidad "Chillar" prevista en el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental - Axarquía, para atender las necesidades de suelos productivos (comerciales, oficina, ocio, centro intercambiador de transportes, etc.) así como ordenar la fachada urbana del tramo oriental final de la MA-105, en su enlace con la CN-340.

La alternativa 2 supone:

- Ajustar a los límites físicos reconocibles en el lugar la superficie de 17 Ha propuestas según el POTCSOAX a 16,8763 Ha ,
- Añadir un Índice de edificabilidad de 0,4652 m²t/m²s donde antes no se proponía ninguno y



ESTHER BOLIVIA SALGUERO MEDINA		21/11/2022	PÁGINA 3/11
CORAL SUBIRON GARAY			
VERIFICACIÓN	BndJAGD49JV4XWL3KYPYKFZ5V9YTTM	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	



- Modificar los usos a los que se destinaba según el artículo 42.3 del POTCSOAX dicha zona, pasando a ser productivos, comerciales y de ocio.

En esta modificación también se indica la necesidad de la creación dentro del ámbito del Área de Oportunidad de un punto limpio en el que se puedan segregar los residuos que hoy día se generan, para posteriormente ser trasladados y recogidos en su caso, por gestor autorizado y vertedero autorizado que podrá ser gestionado por la entidad municipal al tratarse de suelos urbanos.

Y respecto a los materiales usados para la construcción se detalla que elegirán materiales que incorporen al menos un 25% de materia prima de origen reciclado, teniéndose en cuenta la legislación vigente y prestando especial atención a los productos con marcado CE.

Se representa en la **Figura 3**, la propuesta de la distribución de las superficies de la propuesta referente a la ALTERNATIVA SELECCIONADA.

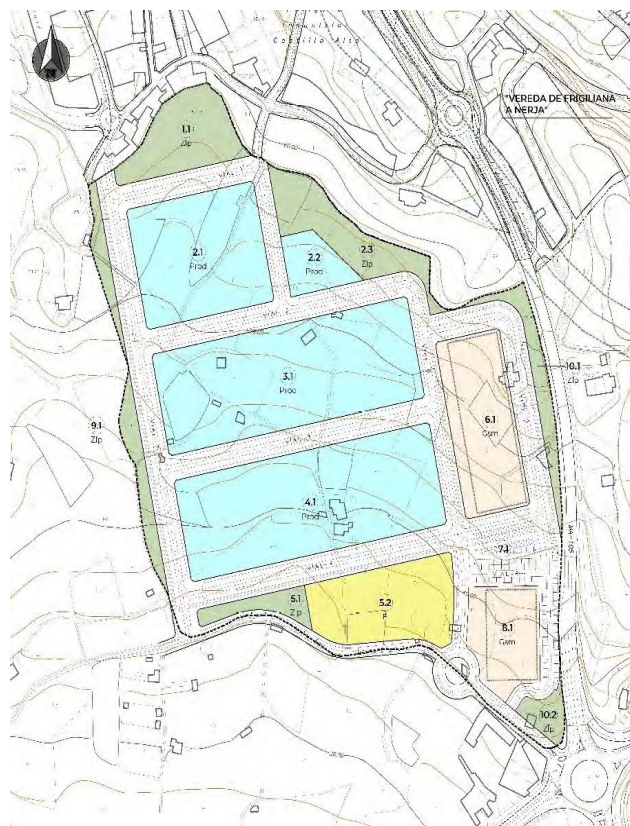


Figura 3. Propuesta Alternativa 2.



ESTHER BOLIVIA SALGUERO MEDINA		21/11/2022	PÁGINA 4/11
CORAL SUBIRON GARAY			
VERIFICACIÓN	BndJAGD49JV4XWL3KYPYKFZ5V9YTTM	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	



Una vez mencionada la situación y las especificaciones generales de la MODIFICACIÓN DEL PGOU DE NERJA. ÁREA DE OPORTUNIDAD "CHILLAR", se mencionarán en las secciones siguientes, las materias competentes de este Departamento de Residuos y Calidad del suelo, que deberán obligatoriamente tenerse en cuenta.

1. PRODUCCIÓN DE RESIDUOS PELIGROSOS.

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

Por tanto, en caso, de que en el ámbito de la obras realizadas derivadas del presente MODIFICACIÓN DEL PGOU DE NERJA. ÁREA DE OPORTUNIDAD "CHILLAR", se produzcan residuos peligrosos, **la empresa encargada de la ejecución de las obras** deberá encontrarse inscrita en el Registro de Productores de Residuos Peligrosos, conforme a lo establecido en el *Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía*, debiendo cumplir las obligaciones establecidas en el artículo 13 del citado Decreto.

2. RESIDUOS NO PELIGROSOS Y RESIDUOS URBANOS O ASIMILABLES A URBANOS.

En caso de que durante la ejecución de las obras se generen residuos no peligrosos de competencia municipal, éstos serán puestos a disposición de la Entidad Local, en los términos que establezcan las ordenanzas municipales. En todo caso, sin perjuicio de las obligaciones impuestas en las respectivas ordenanzas, **se deberá actuar de acuerdo con lo indicado en el artículo 25 del Reglamento de Residuos de Andalucía**: separar las fracciones de residuos en origen, utilizar correctamente los contenedores de residuos domésticos, evitando la mezcla de diferentes tipos de residuos, no depositando los residuos en lugares distintos a los fijados e informar a la Entidad local sobre el origen, cantidad y características de aquellos residuos municipales que, por sus particularidades, pueden producir trastornos en el transporte y recogida, debiendo adecuarlos para su entrega, en los términos establecidos por la administración local.

En caso de que se produzcan *residuos no peligrosos en cantidad superior a 1.000 toneladas/año*, la actividad será **objeto de comunicación previa al inicio de la misma**, por parte de la empresa que ejecute las obras, y de inscripción en el registro, conforme a lo dispuesto en el **artículo 17 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo**.



ESTHER BOLIVIA SALGUERO MEDINA		21/11/2022	PÁGINA 5/11
CORAL SUBIRON GARAY			
VERIFICACIÓN	BndJAGD49JV4XWL3KYPYKFZ5V9YTTM	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	



Respecto a los residuos vegetales, según la Ley 7/2022, de 8 de abril, deberán ser entregados a gestor autorizado.

En cuanto a la creación del **Punto limpio**, no queda claro si se refieren a un punto limpio industrial, municipal, o de una instalación que albergue ambos tipos de puntos limpios, teniendo en cuenta lo establecido en los artículos 118, 121 y 122 del Decreto 73/2012. En cualquier caso, según el artículo 103.3 de la Ley 7/2007, están obligados a disponer de un punto limpio industrial. Respecto al funcionamiento de los puntos limpios industriales y municipales, se procederá según lo dictado por el Decreto 73/2012:

Artículo 124. Normas reguladoras

1. Las normas reguladoras del funcionamiento de los puntos limpios estarán definidas por las ordenanzas elaboradas por las administraciones locales, en el caso de puntos limpios municipales, o por los reglamentos internos de funcionamiento, cuando se trate de puntos limpios industriales.

2. Independientemente de su forma jurídica, las normas reguladoras de los puntos limpios estarán a disposición de las personas usuarias y determinarán, entre otros aspectos:

- a) Los tipos y cantidades de residuos peligrosos y no peligrosos admisibles por usuario y jornada.
- b) Las condiciones de entrega de los residuos.
- c) El régimen y prestaciones del servicio de recogida o entrega que ofrece el punto limpio.

3. No serán admisibles en los puntos limpios:

- a) Residuos sin segregar, sin identificar o en condiciones que puedan perjudicar el almacenamiento temporal en las instalaciones.
- b) Animales muertos y desperdicios de origen animal.
- c) Vehículos al final de su vida útil.
- d) Residuos sanitarios de los grupos III, IV y V.
- e) Cualquier otro tipo de residuo que no aparezca en la relación de residuos admisibles de la instalación.

Artículo 125. Obligaciones de la entidad explotadora del punto limpio

1. Las entidades que realizan la explotación de los puntos limpios tendrán que:

- a) Estar debidamente autorizadas o registradas para la gestión de los residuos que se depositen en los mismos y comunicar, en su caso, previamente al inicio de sus actividades la producción de residuos peligrosos, así como cumplir con las obligaciones establecidas en este Reglamento y en la legislación vigente en materia de residuos.



ESTHER BOLIVIA SALGUERO MEDINA		21/11/2022	PÁGINA 6/11
CORAL SUBIRON GARAY			
VERIFICACIÓN	BndJAGD49JV4XWL3KYPYKFZ5V9YTTM	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	



Con carácter adicional, los titulares de las instalaciones de los puntos limpios o, en su defecto, las entidades explotadoras de los mismos deberán comunicar a la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia medio ambiente la entrada en funcionamiento de la instalación.

- b) Dotar al punto limpio del personal y los medios materiales y económicos para una gestión adecuada.
- c) Recibir sólo los residuos calificados como admisibles en las normas reguladoras.
- d) En el caso de residuos municipales que no sean admisibles, informar a la ciudadanía sobre la Administración local responsable de la gestión de los mismos.
- e) Mantener debidamente segregados, almacenados y controlados los residuos bajo su custodia, en función de cada tipo de residuo, aplicando la normativa correspondiente en cuanto a control, almacenamiento y entrega a persona o entidad gestora.
- f) Disponer de un registro de entrada y salida de residuos, en el que se indiquen las cantidades entregadas a persona o entidad gestora, su destino final y los justificantes correspondientes a cada entrega.
- g) Remitir anualmente a la Delegación Provincial de la Consejería con competencias en materia ambiental, información sobre los residuos recibidos en la instalación, los entregados a personas o entidades gestoras y las incidencias que pudieran producirse, en la forma que se establezca.
- h) Emitir, a petición de la persona usuaria que lo solicite, un justificante de la recepción de los residuos admitidos.

2. Además los puntos limpios industriales tendrán que disponer de un registro de entrada y salida de residuos que preferentemente habrá de estar en soporte informático, contando como mínimo, con la siguiente información:

- a) Para cada entrada: número de visita; fecha de entrega; tipos y cantidades de residuos depositados (diferenciando peligrosos de no peligrosos) y observaciones/incidencias.
- b) Para cada salida: tipo y cantidad del residuo retirado, persona o entidad gestora autorizada o inscrita a quien se entrega y justificantes correspondientes a cada entrega.

Artículo 127. Requisitos mínimos de las instalaciones

1. Las instalaciones de los puntos limpios tendrán que cumplir con los siguientes requisitos mínimos:

- a) Recinto cerrado perimetralmente en su totalidad.
- b) Puesto de control de acceso donde se prestan los servicios de información a las personas usuarias, vigilancia y control de la admisión y expedición de residuos.
- c) Pavimento impermeable en todo el recinto, dotado de red de drenaje perimetral e instalaciones de recogida de derrames en las zonas de almacenamiento temporal de residuos líquidos.
- d) Señalización horizontal sobre el pavimento indicando las zonas de almacenamiento de residuos y vertical junto a cada contenedor indicando los residuos que se pueden depositar.



ESTHER BOLIVIA SALGUERO MEDINA		21/11/2022	PÁGINA 7/11
CORAL SUBIRON GARAY			
VERIFICACIÓN	BndJAGD49JV4XWL3KYPYKFZ5V9YTTM	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	



- e) Carteles de acceso a las instalaciones, situados en la vía pública y cuya función es indicar el recorrido a seguir por el usuario para llegar al punto limpio.
- f) Cartel informativo del horario de la instalación situado a la entrada de la misma y visible desde el exterior del recinto.
- g) Cartel informativo con la relación de los residuos admisibles y las cantidades de cada uno de ellos, situado en lugar visible a la entrada de las instalaciones junto al puesto de información y vigilancia.
- h) En instalaciones que admitan residuos peligrosos, zonas cubiertas para almacenamiento de estos residuos dotadas de cerramiento perimetral, con puerta provista de un mecanismo de cierre y sistemas de contención de derrames.
- i) Zonas específicas para aparcamiento de los vehículos de las personas usuarias, camiones y otros vehículos pesados encargados del transporte y la recogida de residuos a fin de evitar una ocupación inadecuada de los viales y problemas de circulación.

2. Las dimensiones se calcularán teniendo en cuenta los tipos y cantidades de residuos a gestionar, las dimensiones de los contenedores y la duración del periodo de almacenamiento, además de las necesidades de espacio para permitir la movilidad de las personas o entidades gestoras, así como de las personas usuarias y de las trabajadoras del punto limpio.

3. RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN (R.C.D).

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

De acuerdo a lo dispuesto en el **artículo 5 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero**, la empresa constructora que ejecute la obra **está obligada a presentar al titular un plan** que refleje cómo llevará a cabo las obligaciones que le incumban **en relación con los residuos de construcción y demolición que se vayan a producir en la obra**. Este plan formará parte de los documentos contractuales de la obra.

Conforme a lo establecido en el **artículo 30 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular**, los residuos de construcción y demolición no peligrosos generados en las obras derivadas del presente instrumento de planeamiento deben ser **clasificados, al menos, en las siguientes fracciones: madera, fracciones de minerales (hormigón, ladrillos, azulejos, cerámica y piedra), metales, vidrio, plástico y yeso**. Así mismo, se clasificarán aquellos elementos susceptibles de ser reutilizados tales como tejas, sanitarios o elementos estructurales. Esta **clasificación se realizará de forma preferente en el lugar de generación de los residuos** y sin perjuicio del resto de residuos que ya tienen establecida una recogida separada obligatoria.

Las **demoliciones** que, en su caso, fueran pertinentes se llevarán a cabo preferiblemente de forma **selectiva** y, con **carácter obligatorio a partir del 1 de enero de 2024**.



ESTHER BOLIVIA SALGUERO MEDINA		21/11/2022	PÁGINA 8/11
CORAL SUBIRON GARAY			
VERIFICACIÓN	BndJAGD49JV4XWL3KYPYKFZ5V9YTTM	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	



Según lo establecido en el **artículo 80 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo**, para el otorgamiento de la licencia municipal de obras, las personas o entidades productoras tendrán que constituir a favor del Ayuntamiento una **fianza o garantía financiera equivalente**, a fin de asegurar la correcta gestión de los residuos generados. El importe de la garantía a depositar se calculará de acuerdo a lo establecido en el **artículo 81 del citado Decreto 73/2012, de 20 de marzo**.

Los residuos de construcción y demolición originados en la obra se destinarán, preferentemente, a operaciones de reutilización, reciclado u otras formas de valorización. **NO PODRÁN DEPOSITARSE EN VERTEDERO LOS RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN GENERADOS EN LA OBRA QUE NO HAYAN SIDO SOMETIDOS A ALGUNA OPERACIÓN DE TRATAMIENTO PREVIO**. Esto no será aplicable a los residuos inertes cuyo tratamiento sea técnicamente inviable.

Deberá tenerse constancia documental de la entrega de los residuos de construcción y demolición a un gestor, en el que figure la identificación del poseedor y del productor de los mismos, la obra de procedencia, el número de licencia de la obra, la cantidad en toneladas o metros cúbicos y el tipo de residuos entregados, según el código de la Lista Europea de Residuos.

Si se pretendiera, o llegara el caso, que la valorización de los suelos no contaminados excavados, y otros materiales excavados excedentes procedentes de la obra (LER 17 05 04), se llevara a efecto en operaciones de relleno u otras obras fuera del ámbito de las obras de urbanización derivadas del presente instrumento de planeamiento, se estará a lo dispuesto en la *Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre*, debiendo tener en cuenta que los materiales naturales excavados deberán cumplir las características establecidas en la citada Orden, en particular lo dispuesto en su artículo 3. Las personas físicas o jurídicas que lleven a cabo la valorización deberán presentar una comunicación previa al inicio de la actividad ante esta Delegación Territorial, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 5 de la mencionada Orden.

Si, por el contrario, se pretendiera, en algún momento, valorizar en la obra residuos del citado código LER 17 05 04, procedentes de otros emplazamientos, del mismo modo, la persona física o jurídica que tenga la intención de llevar a cabo la valorización deberá presentar la mencionada comunicación previa, según lo preceptuado en el artículo 5 de la *Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre*.

Los residuos se mantendrán en todo momento en condiciones de higiene y seguridad, evitando la mezcla de fracciones ya seleccionadas que impidan o dificulten su posterior valorización o eliminación.

4. PROTECCIÓN DEL SUELO.

Como principio director de prevención y corrección de impactos ambientales deberá garantizarse la ocupación y afección mínima posible de terrenos en la zona de actuación. Para ello será preceptiva la **señalización de las zonas de actuación y sus límites** a fin de evitar daños innecesarios en los terrenos limítrofes. Se procederá a la delimitación de las zonas de ocupación temporal y permanente, de forma que el movimiento de maquinaria quede ceñido a la superficie señalizada.

Se **prohíbe** que en el ámbito del proyecto se realicen labores de **abastecimiento o mantenimiento de maquinaria**, salvo que justificadamente no puedan realizarse en centro autorizado y se disponga al efecto un área pavimentada para la realización de las mismas.

Para garantizar la menor afección a la calidad de los suelos, cerca de los posibles puntos de derrame de sustancias peligrosas se dispondrá de **medios técnicos y materiales** (sacos de material absorbente,



ESTHER BOLIVIA SALGUERO MEDINA		21/11/2022	PÁGINA 9/11
CORAL SUBIRON GARAY			
VERIFICACIÓN	BndJAGD49JV4XWL3KYPYKFZ5V9YTTM	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	



barreras de protección, etc.) que aseguren una **rápida intervención sobre cualquier vertido accidental**, actuando sobre el foco de vertido así como su propagación y posterior recogida y gestión.

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

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

En el caso que en el suelo, se prevea desarrollar **una actividad potencialmente contaminante del suelo** según las actividades definidas en el Anexo I, del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo, se deberá presentar un **INFORME PRELIMINAR DE SITUACIÓN DEL SUELO**, con el contenido previsto en el Anexo II.

Conforme a lo dispuesto en el **Artículo 55.1, del Decreto 18/2015, de 27 de Enero**, referentes a Planeamientos y Desarrollos Urbanístico sometidos a procedimientos de Evaluación Ambiental, en el caso de que se contemplen **cambios de usos en terrenos en los que se desarrollen o hayan desarrollado actividades potencialmente contaminantes del suelo**, deberán aportar un **INFORME HISTÓRICO DE SITUACIÓN**.

5. REQUERIMIENTOS EN RELACIÓN A RESIDUOS.

Respecto a la instalación del punto limpio:

- Deben definir claramente el tipo de punto limpio previsto, siendo obligatorio el de tipo industrial.
- Deben efectuar la reserva de suelo, que quedará grafiada en los planos, para la implantación del punto limpio.
- Deben aportar justificación de las dimensiones del punto limpio previstas. Para calcular el tamaño del mismo deben tenerse en cuenta los tipos y cantidades de residuos a gestionar, las dimensiones de los contenedores y la duración del periodo de almacenamiento, además de las necesidades de espacio para permitir la movilidad de las personas o entidades gestoras, así como de las personas usuarias y trabajadoras del punto limpio, conforme a lo establecido en el artículo 127.2 del Decreto 73/2012.

6. LEGISLACIÓN.

- 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, LEY GICA.
- Decreto 356/2010, de 3 de agosto, por el que se regula la Autorización Ambiental Unificada.
- Decreto 5/2012, de 17 de enero, por que se regula la Autorización Ambiental Integrada.



ESTHER BOLIVIA SALGUERO MEDINA		21/11/2022	PÁGINA 10/11
CORAL SUBIRON GARAY			
VERIFICACIÓN	BndJAGD49JV4XWL3KYPYKFZ5V9YTTM	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/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.
- Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre, sobre las normas generales de valorización de materiales naturales excavados para su utilización en operaciones de relleno y obras distintas a aquellas en las que se generaron.
- Real Decreto 105/2008, de 1 de Febrero, por el que se regula la Producción y Gestión de los Residuos de Construcción y Demolición (RCD).
- Real Decreto 646/2020, de 7 de Julio, por el que se regula la Eliminación de Residuos Mediante Depósito en Vertedero.
- Decreto 18/2015, por el que se aprueba el reglamento que regula el régimen aplicable a los Suelos Contaminados.

TÉCNICA RESIDUOS PELIGROSOS

Fdo.: ESTHER BOLIVIA SALGUERO MEDINA.

**JEFA DEL DEPARTAMENTO DE
RESIDUOS Y CALIDAD DEL SUELO.**

Fdo.: CORAL SUBIRÓN GARAY.



ESTHER BOLIVIA SALGUERO MEDINA		21/11/2022	PÁGINA 11/11
CORAL SUBIRON GARAY			
VERIFICACIÓN	BndJAGD49JV4XWL3KYPYKFZ5V9YTTM	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	

COMUNICACIÓN INTERIOR

Nuestra referencia: SGMN_2021_MA_0532
Su ref: N°: SPA/DPA/RMF/255/2021 (EA/MA/47/21)

Asunto Mod. PGOU área de oportunidad “Chillar”
T.m. Nerja

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 - SV. GESTIÓN MEDIO NATURAL		17/04/2024	PÁGINA 1/1
VERIFICACIÓN	BndJA4F5S9UCBYLS338XZLY7L836BG	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Nº: SGM/DGB/ 02 INF 281 21

SGMN_2021_MA_0532

SPA/DPA/RMF/255/2021 (EA/MA/47/21)

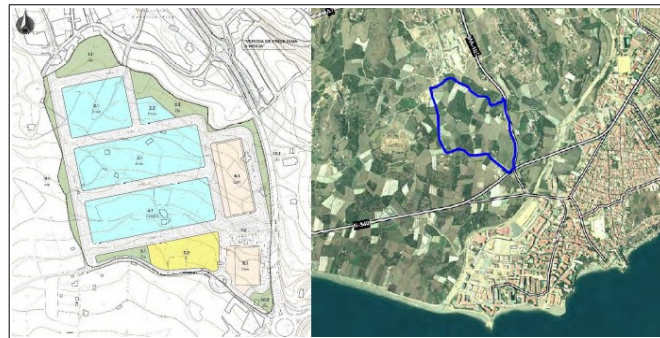
Asunto: MODIFICACIÓN PGOU ÁREA DE OPORTUNIDAD “CHILLAR” T.M. NERJA

Remitente: Departamento de Geodiversidad y Biodiversidad

Destinatario: Servicio de Gestión del Medio Natural

En respuesta a la solicitud de informe por parte del Servicio de Gestión del Medio Natural al Departamento de Geodiversidad y Biodiversidad, en virtud de la petición de análisis sobre los aspectos facultativos correspondientes a este departamento, originada por el Servicio de Protección Ambiental con motivo del inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria de la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Nerja, según lo dispuesto en el artículo 38.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, debido a la presentación del borrador de la modificación y el documento inicial estratégico para consulta pública.

Área de oportunidad “CHILLAR” T.M. NERJA



PROMOCIÓN y OBJETO DEL PROYECTO:

La modificación del Plan General de Ordenación Urbana tiene como objetivo facilitar el desarrollo urbanístico del Área de Oportunidad "Chillar", como se establece en el Plan de Ordenación Territorial de la Comarca de la Axarquía (POTCSOAX), con el fin de satisfacer la demanda de suelos destinados a usos productivos, tales como comerciales, de oficina, de ocio y un centro intercambiador de transportes. Además, busca ordenar la fachada urbana del tramo final oriental de la carretera MA-105, en su intersección con la carretera CN-340.

El diseño viario permite la delimitación de tres manzanas destinadas a usos productivos, logísticos y terciarios, que podrán ser divididas en parcelas de al menos 500 m² cada una. Asimismo, se contemplan tres manzanas adicionales, dos de menor tamaño y una central más grande, con frente a la carretera MA-105, destinadas a usos terciarios y comerciales de gran superficie minorista (G.S.M.).



FIRMADO POR	RAFAEL RAMOS LOPEZ		16/04/2024	PÁGINA 1/5
	MANUEL GRONDONA RODRIGUEZ			
VERIFICACIÓN	Pk2jmTFSJ2Z94YBH6AAT3ENTHU4CL5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma		

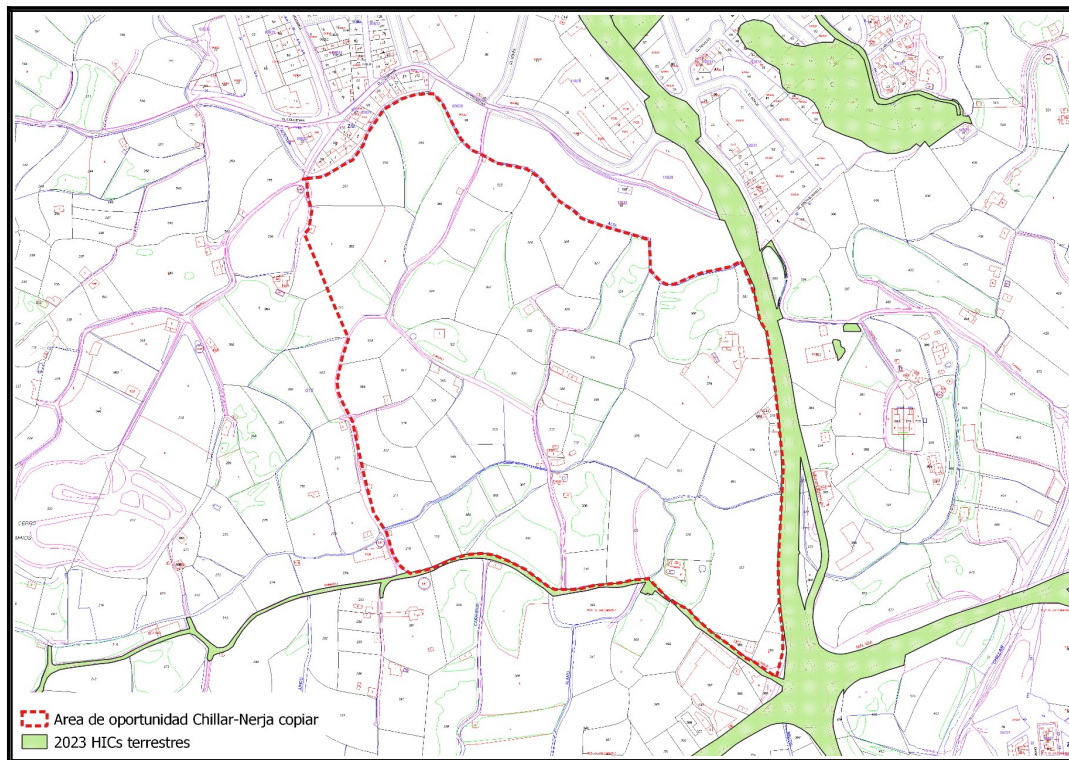


Las áreas verdes están ubicadas en los límites del área de desarrollo, especialmente en la zona de separación visual del polígono industrial, al norte del ámbito. Por otro lado, la parcela destinada a equipamiento se encuentra al sur, con frente al Camino de Enmedio, en las proximidades del cruce entre la carretera MA-105 y la carretera CN-340.

La superficie del ámbito es 168.763 m² con una edificabilidad 73.444 m² cuyo índice de edificabilidad es de 0,4652 m²t/m²s.

ANÁLISIS DE AFECCIONES

- **Hábitat de Interés Comunitario:** Se ha efectuado análisis del ámbito de estudio teniéndose en cuenta la revisión oficial aprobada y publicada 'IRHICA actual' 2023 referida a la información espacial sobre los Hábitats de Interés Comunitarios, sin detectarse ningún HIC.



FIRMADO POR	RAFAEL RAMOS LOPEZ		16/04/2024	PÁGINA 2/5
	MANUEL GRONDONA RODRIGUEZ			
VERIFICACIÓN	Pk2jmTFSJ2Z94YBH6AAT3ENTHU4CL5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma		



- Relativo a la flora protegida y de interés (FAME), se ha contrastado el sistema de información geográfica REDIAM, de apoyo a la localización y seguimiento de la flora amenazada y de protección especial de Andalucía a escala de detalle información actualizada 2020 encontrándose registros de *Consentinia vellea*, *Silene germana* y *Maytenus senegalensis* dentro del perímetro del sector estudiado. Si bien es cierto que las cuadrículas son de 1x1 km y el ámbito está bastante transformado por la agricultura. En este sentido el documento inicial estratégico describe la vegetación potencial según el piso y comunidades de flora dentro del ámbito.
- Respecto a la fauna amenazada y protegida, el ámbito no se encuentra asociada a ninguna especie que se tengan registros. Se debe aclarar en este apartado que la no detección de especies de fauna protegida o de interés ecológico no significa la nula posibilidad de que espontáneamente pueda aparecer algún individuo o colonia en el momento de la transformación. Posteriormente en este informe se redacta una serie de consejos para minorar las molestias e impactos que pueda generar un proceso de transformación de áreas vegetadas naturales o seminaturales sobre la fauna que la habita.
- Según consulta realizada en el “Inventario Andaluz de Georrecursos. Año 2011” para la provincia de Málaga, no se han encontrado en la localización.

CONCLUSIONES:

En relación al área afectada por la modificación del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Nerja para el desarrollo del Área de Oportunidad "Chíllar", prevista en el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental-Axarquía (POTCSOAX), se observa una escasez de recursos ambientales debido a las transformaciones previas ocasionadas por actividades agrícolas. De acuerdo con el documento inicial estratégico, se determina que la totalidad del área está actualmente destinada a uso agrícola o abandonado, sin la presencia de hábitats de interés comunitario.

En consecuencia, tanto la proporción como el diseño de las zonas verdes deberán ajustarse únicamente a las reservas establecidas en el plan. Se establecen precauciones generales que deben ser consideradas para minimizar los impactos sobre la fauna y la flora ante cualquier transformación de zonas vegetadas naturales o seminaturales en áreas periurbanas.

Fauna:

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. Para la realización de tales comprobaciones deberá contarse con profesionales con cualificación técnica en esta materia.

Si se encontrasen nidos o madrigueras o ejemplares de interés con escasa movilidad, se deberán 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, Medio Ambiente y Economía Azul.

Las obras que conlleven una afección directa (tala, desbroce, aclarado, retirada de vegetación y residuos, eliminación de maleza, etc) deben evitar coincidir con el periodo reproductor de la fauna

FIRMADO POR	RAFAEL RAMOS LOPEZ	16/04/2024	PÁGINA 3/5
	MANUEL GRONDONA RODRIGUEZ		
VERIFICACIÓN	Pk2jmTFSJ2Z94YBH6AAT3ENTHU4CL5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



(primavera y verano). En la elaboración de un calendario de ejecución se procurará evitar este periodo o bien limitar temporal o espacialmente los trabajos, a fin de no molestar a las especies que estén ya criando al inicio de la obra. En caso de detectarse nidos, se podrá concentrar los trabajos en los sectores más alejados de la actividad reproductora, reducir al mínimo la superficie de servicio e incluso paralizar las obras en la zona afectada mientras finaliza el período de cría. A fin de preservar el éxito reproductor de la fauna más sensible, se recomienda no realizar trabajos nocturnos (de 20:00 a 8:00 horas), especialmente molestos para la fauna como consecuencia de la utilización de fuentes luminosas.

La planificación y elaboración de redes eléctricas debe ser de la manera menos impactante sobre el medio.

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.

Se aconseja facilitar la cohabitación con especies como las lechuzas, cernícalos primilla y las especies de 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 combatir plagas en la agricultura y hacer más llevaderas las noches de verano en las ciudades, 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.

Flora:

Dada la potencial presencia de *Consentinia vellea*, *Silene germana* y especialmente de *Maytenus senegalensis*, clasificada como especie vulnerable, se requiere una diligencia extrema en la precaución debido a la posibilidad de que aparezcan ejemplares de manera espontánea en el área de estudio. Por lo tanto, previo al inicio de cualquier intervención, es imperativo llevar a cabo prospecciones específicas con personal especializado a la detección de estas especies para evitar pérdidas de ejemplares de estas especies. En caso de identificar otras especies amenazadas no mencionadas en el informe actual, se procederá a la suspensión inmediata de las actividades que puedan impactarlas. Se notificará a esta Delegación Territorial, utilizando los canales de comunicación apropiados con los Agentes de Medio Ambiente y/o el Departamento de Geodiversidad y Biodiversidad, con el fin de tomar las acciones correctivas pertinentes.

FIRMADO POR	RAFAEL RAMOS LOPEZ	16/04/2024	PÁGINA 4/5
	MANUEL GRONDONA RODRIGUEZ		
VERIFICACIÓN	Pk2jmTFSJ2Z94YBH6AAT3ENTHU4CL5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Según lo establecido en el análisis del Documento Ambiental, en relación con las áreas verdes, se enfatiza la necesidad de seleccionar especies vegetales autóctonas que sean adecuadas para las condiciones climáticas locales. Además, se hace hincapié en la prohibición establecida por el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, con respecto al uso de especies vegetales exóticas invasoras en entornos de jardinería, y se recomienda el empleo de especies autóctonas debido a su adecuado consumo hídrico para las condiciones climáticas locales.

DEPARTAMENTO DE GEODIVERSIDAD Y BIODIVERSIDAD

El Jefe del Departamento

Rafael Ramos López

El Técnico del Departamento

Manuel Grondona Rodríguez

FIRMADO POR	RAFAEL RAMOS LOPEZ		16/04/2024	PÁGINA 5/5
	MANUEL GRONDONA RODRIGUEZ			
VERIFICACIÓN	Pk2jmTFSJ2Z94YBH6AAT3ENTHU4CL5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma		

COMUNICACIÓN INTERIOR

Nº: **VP 453/21**

Fecha: En la firma digital

SU REF: SPA/DPA/RMF/255/2021 (EA/MA/47/21)

Asunto: INFORME PARA TRAMITACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU DE NERJA.

Remitente: DEPARTAMENTO DE VÍAS PECUARIAS – SERVICIO DE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

Destinatario: SERVICIO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

En documento adjunto se remite informe solicitado por su Servicio el día 3 de noviembre de 2021, en relación a la solicitud de informe de afección a la vía pecuaria “Vereda de Frigiliana a Málaga” por el inicio del procedimiento de una Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria de la modificación del PGOU de Nerja, en el T.M de Nerja.

EL JEFE DE SERVICIO
DE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS.



FIRMADO POR	MIGUEL ANGEL MARTIN CASILLAS	16/12/2021	PÁGINA 1/1
VERIFICACIÓN	Pk2jm2H989VUNUELME4MWMASLJ6UWU	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

INFORME TÉCNICO

REFERENCIA: SPA/DPA/RMF/255/2021 (EA/MA/47/21)

ASUNTO: Solicitud de Informe para la tramitación Evaluación ambiental estratégica ordinaria de la modificación del PGOU de Nerja.

EXPEDIENTE: VP 453/21

Con fecha 3 de noviembre de 2021, se recibe en este Departamento de Vías Pecuarias, una comunicación interior del Servicio de Protección Ambiental, en relación con la solicitud de informe de afección a la vía pecuaria “Vereda de Frigiliana a Málaga” por el **inicio del procedimiento de una Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria de la modificación del PGOU de Nerja** con la finalidad de desarrollar el área de gestión integrada de la calidad ambiental, 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.

El Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por el Decreto 155/1998, de 21 de julio, establece que las vías pecuarias son bienes de dominio público de la, Comunidad Autónoma de Andalucía (art. 3) y, se adscriben a la Consejería de Medio Ambiente (art. 4), a quien corresponde su gestión y administración (art. 11).

Analizando la Clasificación de las vías pecuarias del termino municipal de Nerja, aprobada por la Orden Ministerial del 4 de marzo de 1971, publicada en BOE el 13 de marzo de 1971 y en el Boletín Oficial de la Provincia el 30 de marzo de 1971. Entre las vías pecuarias clasificadas, se encuentra la **“Vereda de Frigiliana a Nerja” (29075006)**.

Sexta.-“Vereda de Frigiliana a Nerja”(29075006) *procede junto con la carretera del término municipal de Frigiliana por el sitio Loma de las Vacas y penetra en el término de Nerja por el sitio Imarga para llegar al cruce de la “Cañada Real de Motril a Málaga”, siguiendo hacia el sur por entre terrenos de Huerta del Castillo Alto, y por la derecha llega el camino de este nombre, después se cruza la Acequia Alta y seguidamente se deja la carretera por la derecha para seguir la vía por los Pinos y llegar al Río Chillar que cruza y luego continuar por la Cuesta del Cabañil, penetrando seguidamente en el pueblo.*

La anchura de esta vía es de veinte metros con ochenta y nueve centímetros (20,89 mts.), que deben quedar reducidos a 20 metros, según dispone el art. 570 del Código Civil, así como el art. 4 de la Ley 3/1995 de Vías Pecuarias, y el art. 5 del Decreto 155/1998 (Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía).

Av. de la Aurora, 47 – 5ª planta
29007 – Málaga
Tif.: 951 77 70 08 - Fax :951 03 82 50



FIRMADO POR	JOSE MANUEL ARTACHO REYES	13/12/2021	PÁGINA 1/2
VERIFICACIÓN	Pk2jmRHXD5Y67RRCJBZXDASU9HKHDL	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Esta vía pecuaria no cuenta con resolución de deslinde, si bien se dispone de suficientes elementos (documentales y gráficos) para estimar su trazado. Los trazados estimados de vías pecuarias lo serán en precario y podrán sufrir alguna variación en el procedimiento del deslinde en el que quedarán definidos sus límites de conformidad con lo establecido en el acto de clasificación, según el artículo 8.1 de la Ley 3/1995, de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias.

Una vez analizada la documentación adjunta y teniendo en cuenta los datos obrantes en los archivos de esta Delegación y en el Fondo Documental de este Departamento se concluye que el trazado estimado de la vía pecuaria “Vereda de Frigiliana a Nerja”(29075006) que discurre por zona clasificada como suelo urbano, no coincide con la zona de modificación del PGOU de Nerja con la finalidad de desarrollar el área de oportunidad de “Chíllar”. De esta manera, se considera que no existe afección sobre la vía pecuaria.

No obstante, para cualquier actuación que se lleve a cabo sobre la misma vía pecuaria, deberá ajustarse a la norma sectorial vigente en materia de vías pecuarias, que sea de aplicación en el momento de la solicitud.

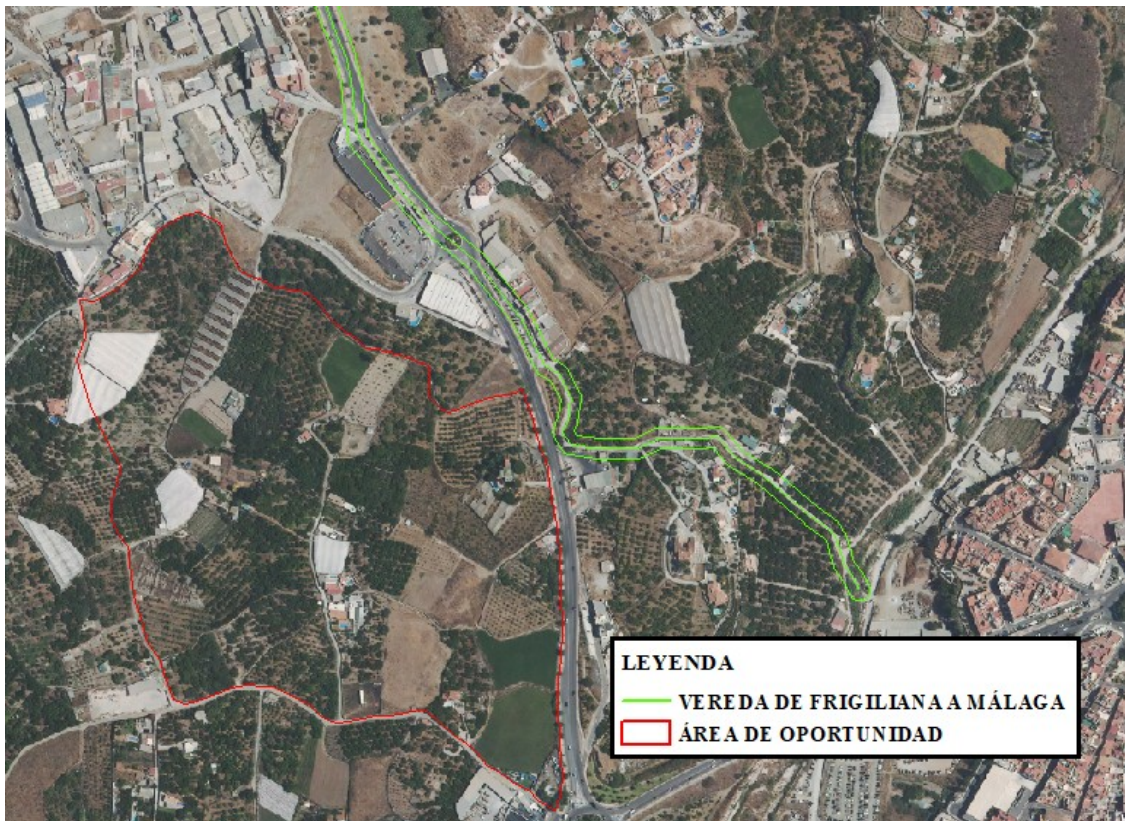


Figura 1. Captura de la no afección de la vía pecuaria “Vereda de Frigiliana a Málaga”.

EL TÉCNICO ADSCRITO AL
DEPARTAMENTO DE VÍAS PECUARIAS

Av. de la Aurora, 47 – 5ª planta
29007 – Málaga
Tf.: 951 77 70 08 - Fax :951 03 82 50



FIRMADO POR	JOSE MANUEL ARTACHO REYES	13/12/2021	PÁGINA 2/2
VERIFICACIÓN	Pk2jmRHXD5Y67RRCJBZXDASU9HKHDL	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

COMUNICACIÓN INTERIOR

Nº: MA-71090 (DPH/PLM/JDR/tpa) SPA/DPA/RMF/255/2021
(EA/MA/47/21)

Fecha: Fecha firma electrónica

Asunto: EAE ORDINARIA DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU CON LA FINALIDAD DE DESARROLLAR EL ÁREA DE OPORTUNIDAD “CHILLAR”, T.M. NERJA.

Remitente: SERVICIO DE DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y CALIDAD DE LAS AGUAS

Destinatario: SERVICIO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

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 en materia de la competencia de este organismo, sirva a los efectos oportunos.

EL JEFE DE SERVICIO DE D.P.H. Y CALIDAD DE LAS AGUAS



FIRMADO POR	PAOLO LAGUNA MATTEI	18/03/2022	PÁGINA 1/1
VERIFICACIÓN	Pk2jmZ47PJA8ALYMZ8N8JELJFPB7QL	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Ref SPA: SPA/DPA/RMF/255/2021 (EA/MA/47/21)

N/Ref: MA-71060

Asunto: Evaluación ambiental estratégica ordinaria de la modificación del PGOU de Nerja con la finalidad de desarrollar el área de oportunidad “Chíllar”.

DATOS

Fecha registro entrada: 03/11/2021 N° registro: ---
Peticionario: Servicio de Protección Ambiental
Lugar: Área de oportunidad
Municipio: Nerja
Provincia: Málaga
Cauce: Río Chillar
Coords. UTM (ETRS89): X: 420998 Y: 4067670

ANTECEDENTES DE HECHO

Con fecha 3 de Noviembre de 2021, se recibe comunicación interior del Jefe de Servicio de Protección Ambiental, en el que solicita la emisión de informe sobre los aspectos competencia en materia de Aguas en el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica ordinaria de la modificación del PGOU de Nerja con la finalidad de desarrollar el área de oportunidad “Chíllar”, de acuerdo con lo establecido en el art. 39.2 de la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

CONSIDERACIONES

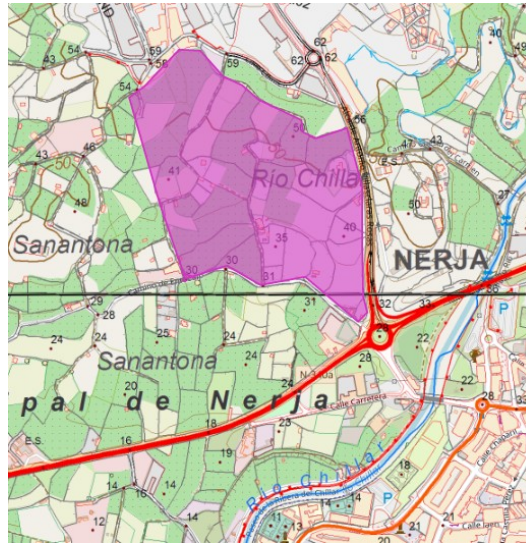
El objeto de la modificación del PGOU es posibilitar el desarrollo urbanístico del Área de Oportunidad “Chíllar” prevista en el POTCSOAX para atender las necesidades de suelos productivos (comerciales, oficina, ocio, centro intercambiador de transportes, etc.) así como ordenar la fachada urbana del tramo oriental final de la MA-105, en su enlace con la CN340.



FIRMADO POR	PAOLO LAGUNA MATTEI	18/03/2022	PÁGINA 1/8
VERIFICACIÓN	Pk2jmSKCCCEY5C5QFM3XMP5AWMWG2P	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



LOCALIZACIÓN



Alternativa propuesta.

Alternativa n.º 0 Mantener la situación.

Alternativa n.º 1 Esta alternativa consiste en proponer un desarrollo urbanístico respetando los parámetros generales del POTCSOAX, aplicados sobre una parte del ámbito en él propuesto; concretamente las fachadas urbanas a la carretera MA-105, al Este, y al Camino de Enmedio, al Sur.

Alternativa n.º 2 se propone el desarrollo del total del ámbito del Área de Oportunidad atendiendo a los criterios y condicionantes del POTCSOAX. Es la alternativa n.º 2 la que se considera mas eficaz desde el punto de vista ambiental. (V. Pág. 20 DAE)



Zonificación y Parcelación							
U.S.O	Zona	Subzona	Ordenanza	Superficie (m ²)	Índice Edificabil (m ² /m ²)	Edificabilidad (m ²)	Destino (U.S.O)
Industria	2	2.1	Prod	13.623,00	1,0000	13.623,00	Privada
	2	2.2	Prod	3.899,00	1,0000	3.899,00	Privada
	3	3.1	Prod	23.402,00	1,0000	23.402,00	Privada
	4	4.1	Prod	23.402,00	1,0000	23.402,00	Privada
Total Productivo				63.646,00	1,0000	63.646,00	
Centros Comerciales	7	7.1	Com	13.227,00	0,6000	8.036,20	Privada
	9	9.1	Com	6.330,00	0,6000	3.800,00	Privada
Total Com				16.330,00	0,6000	9.798,00	
	5	5.2	E	9.290,00	-	-	Estado
Total Equip. Públicas				9.290,00	-	-	
Espacios Públicos	1	1.1	Zip	4.402,00	-	-	Estado
	2	2.3	Zip	4.167,00	-	-	Estado
	5	5.1	Zip	1.900,00	-	-	Estado
	9	9.1	Zip	3.871,00	-	-	Pública
	10	10.1	Zip	3.967,00	-	-	Pública
Total Zonas L. Públicas				22.794,00	-	-	
Total Dot. Públicas				32.074,00	-	-	
Viales	7	7.1	Aparc	2.653,00	-	-	Privada
		V. Rodadon	Vial	54.060,00	-	-	Estado
Total Viales				56.713,00	-	-	
TOTAL				168.763,00	0,4352	73.444,00	

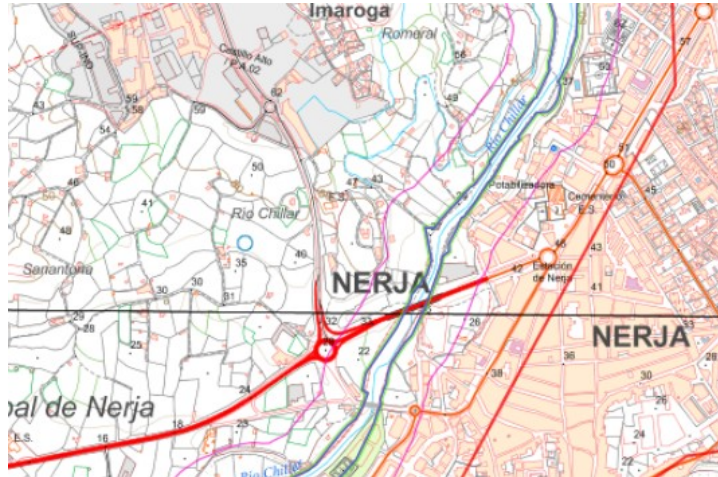
Resumen por Usos						
USO	Simbología	Ordenanza	Superficie (m ²)	%	Índice Edificabil (m ² /m ²)	Edificabilidad (m ²)
Industria		Prod	63.646,00	37,71	1,0000	63.646,00
Total Productivo			63.646,00	37,71	1,0000	63.646,00
Com		Com	16.330,00	9,68	0,6000	9.798,00
Total Com			16.330,00	9,68	0,6000	9.798,00
Equip. Públicas		Zip	22.794,00	13,50	-	-
Total Dot. Públicas			32.074,00	19,01	-	-
Viales		Total Viales	56.713,00	33,61	-	-
TOTAL			168.763,00	100,00	0,4652	73.444,00



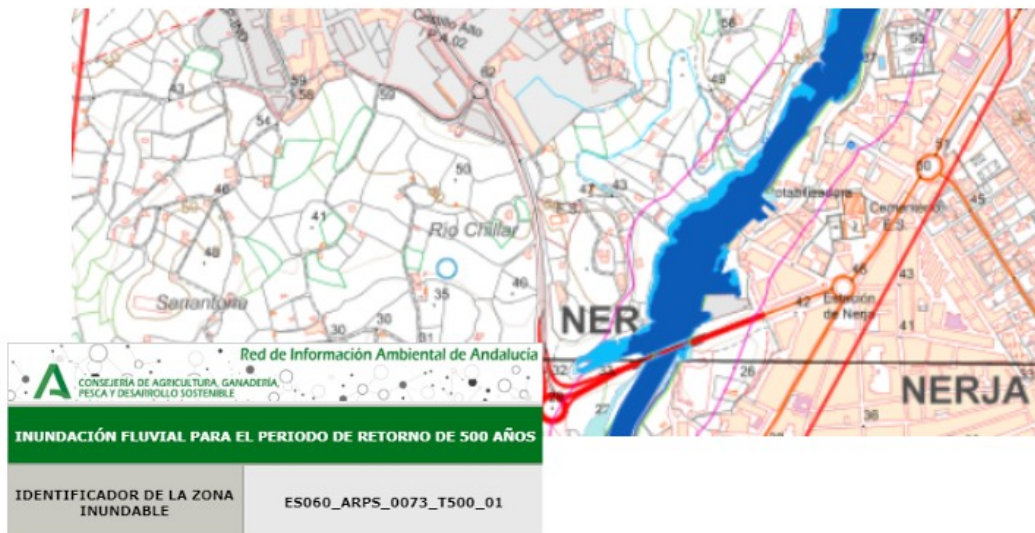
Dominio Público Hidráulico y sus zonas de protección adyacentes.

Red hidrográfica.

Se comprueba que el sector esta fuera de la zona de servidumbre y policía del Rio Chillar, que es el cauce mas cercano al sector objeto de estudio, y el cual se encuentra deslindado por resolución de fecha 17 de abril de 2002 de la Dirección General de Planificación y Recursos hídricos en expediente 06.832.003/0911.



También se encuentra fuera de la zona inundable del Rio Chillar.



FIRMADO POR	PAOLO LAGUNA MATTEI	18/03/2022	PÁGINA 3/8
VERIFICACIÓN	Pk2jmSKCCCEY5C5QFM3XMP5AWMWG2P	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



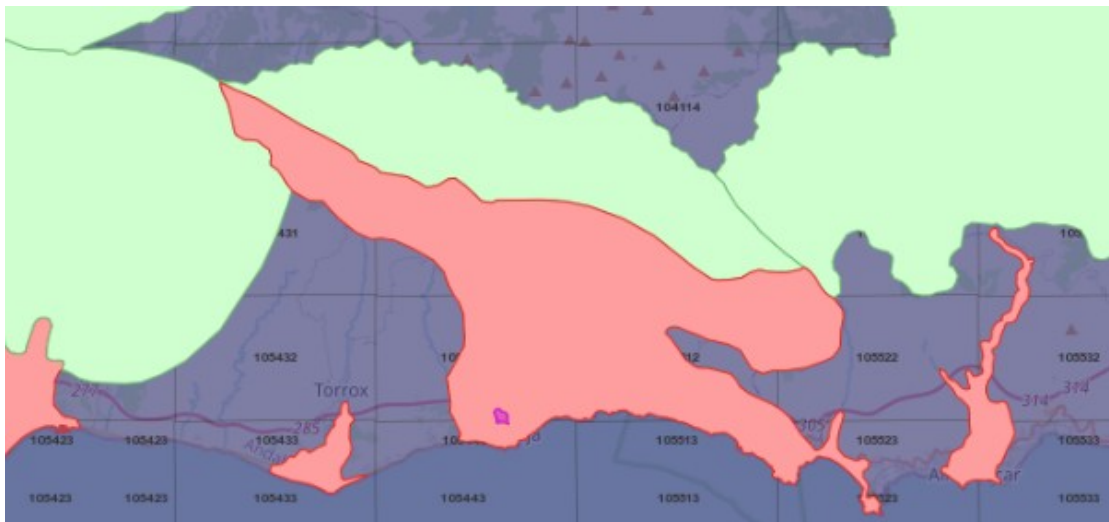
Masa de agua subterránea

El TRLA define en su artículo 40.bis la masa de agua subterránea como un volumen claramente diferenciado de aguas subterráneas en un acuífero o acuíferos. Los apartados 2.3.1 y 2.3.2 de la IPH desarrollan los criterios para realizar la identificación, delimitación y caracterización de las masas de agua subterránea.

Las fichas de caracterización adicional de las masas de agua subterránea se recogen en un apéndice a la memoria del Plan Hidrológico vigente (Apéndice 3), encontrándose la información de caracterización inicial y adicional resumida en las fichas del Anejo 0. Los recursos hídricos subterráneos representan aproximadamente el 37% del total de los recursos hídricos.

Se recuerda que el Plan Hidrológico de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas actualmente en vigor es el de primer ciclo (2009-2015), con motivo de la Sentencia de 25 de marzo de 2019, de la Sala Tercera del Tribunal Supremo (BOE núm 107 de 4 de mayo de 2019).

Se observa afección a una masa de agua subterránea reconocida en el Plan Hidrológico de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas primer ciclo (2009-2015) actualmente en vigor, la denominada “Sierra Alberquilla” con el Código número ES060MSBT060.063 , encontrándose con un Estado Global en “Mal estado”, véase la siguiente imagen:





Las distintas presiones antropogénicas significativas a las que están expuestas las masas de agua subterráneas en la DHCMA, son las fuentes de contaminación puntual, las fuentes de contaminación difusa, la extracción del agua y la intrusión marina.

Por su parte son impactos que pudieran afectar la Hidrología, los vertidos accidentales o la disminución de la capacidad de la recarga del acuífero por aparición de suelos asfaltados. La infiltración o recarga es el proceso por el cual el agua penetra desde la superficie del terreno hacia el suelo. En una primera etapa satisface la deficiencia de humedad del suelo en una zona cercana a la superficie, y posteriormente superado cierto nivel de humedad, pasa a formar parte del agua subterránea, saturando los espacios vacíos (escorrentía subterránea) e incluso a generar escorrentía superficial, cuando el suelo está saturado y se sobrepasa el umbral de escorrentía del suelo. La tasa de recarga de la masa de agua subterránea 060.063 es de naturaleza carbonatada, representa una superficie de 117 Km², y una filtración por lluvia de 23,70 hm³, y una recarga media de 202,56 mm.

Las variables hidrológicas están todas relacionadas entre sí y con otros factores del medio físico como pueda ser la litología, edafología, etc. Al igual que ocurre con la evapotranspiración, en el caso de la infiltración también se distingue de la máxima capacidad de infiltración o infiltración potencial y la que realmente se produce. Ésta depende directamente de la precipitación y del contenido de humedad del suelo, entre otros factores.

Con objeto de hacer compatible el cumplimiento de los objetivos ambientales y la correcta garantía de servicio de las demandas, el Plan Hidrológico establece como líneas de actuación :

- Una notable reducción del uso de las aguas subterráneas en las masas en situación de riesgo hasta alcanzar índices de explotación (relación entre recursos explotados y explotables) inferiores a 1 en el horizonte 2027. Adicionalmente, se limita el incremento de las extracciones en el resto de masas para cumplir el principio de no deterioro, tanto de las propias masas subterránea como de las superficiales dependientes.

Esta reducción comporta:

- La activación de los mecanismos legales relativos a la declaración de acuíferos sobreexplotados o en proceso de salinización (o en estado cuantitativo deficiente, según la terminología de la DMA), y la elaboración de los consiguientes planes de ordenación.
- La puesta en marcha de actuaciones conducentes a sustituir los recursos subterráneos por otros, en general de tipo no convencional (aguas desaladas o regeneradas). Esta posibilidad está limitada a las áreas de riego que pueden servirse a un coste razonable desde la franja costera que alberga, tanto las principales aglomeraciones urbanas generadoras de aguas residuales como las instalaciones de desalación de agua de mar.

FIRMADO POR	PAOLO LAGUNA MATTEI	18/03/2022	PÁGINA 5/8
VERIFICACIÓN	Pk2jmSKCCCEY5C5QFM3XMP5AWMWG2P	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



De cara a minimizar el impacto que genera el sellado del suelo sobre la recarga de las masas de aguas subterráneas existentes en el término municipal sería oportuno que el Plan introdujera normas para los proyectos de urbanización, los proyectos de obra de urbanización de espacios libres públicos y los proyectos de edificación, de tal manera que estos incluyan en el tratamiento de espacios libres de parcela la utilización de superficies permeables, minimizándose la cuantía de pavimentación u ocupación impermeable a aquellas superficies en las que sea estrictamente necesario. Esta medida sería de aplicación en todos los espacios libres.

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

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

Asimismo se deberán adoptar medidas que procuren evitar la producción de estos vertidos accidentales, así en la fase de construcción se deberán adecuar zonas específicas para el cambio de aceites u otros efluentes que se utilicen. En definitiva, se deben adoptar medidas de gestión adecuadas para el tratamiento de los vertidos líquidos o sólidos que se generen, compresivas tanto para la fase de construcción, como para la fase de funcionamiento.

Disponibilidad de recursos hídricos. Abastecimiento.

La demanda de agua es el volumen de agua en cantidad y calidad que los usuarios están dispuestos a adquirir para satisfacer un determinado objetivo de producción o consumo. Estas demandas pueden ser consuntivas o no consuntivas. Las principales demandas consuntivas son el abastecimiento urbano, el industrial, el regadío, el riego de campos de golf y la ganadería.

El abastecimiento urbano comprende el uso doméstico, la provisión a servicios públicos locales e institucionales y el servicio de agua para los comercios e industrias ubicadas en el ámbito municipal que se encuentran conectadas a la red de suministro.

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.

FIRMADO POR	PAOLO LAGUNA MATTEI	18/03/2022	PÁGINA 6/8
VERIFICACIÓN	Pk2jmSKCCCEY5C5QFM3XMP5AWMWG2P	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



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

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

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

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

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

Infraestructuras del ciclo integral del agua. Saneamiento y depuración.

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

- c) *El saneamiento o recogida de las aguas residuales urbanas y pluviales de los núcleos de población a través de las redes de alcantarillado municipales hasta el punto de intercepción con los colectores generales o hasta el punto de recogida para su tratamiento.*
- d) *La depuración de las aguas residuales urbanas, que comprende la intercepción y el transporte de las mismas mediante los colectores generales, su tratamiento hasta el vertido del efluente a las masas de aguas continentales o marítimas.*
- f) *El control y seguimiento de vertidos a la red de saneamiento municipal, así como el establecimiento de medidas o programas de reducción de la presencia de sustancias peligrosas en dicha red.”*

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

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

FIRMADO POR	PAOLO LAGUNA MATTEI	18/03/2022	PÁGINA 7/8
VERIFICACIÓN	Pk2jmSKCCCEY5C5QFM3XMP5AWMWG2P	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



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

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

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

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

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

El Jefe de Servicio de D.P.H. y Calidad de las Aguas

FIRMADO POR	PAOLO LAGUNA MATTEI	18/03/2022	PÁGINA 8/8
VERIFICACIÓN	Pk2jmSKCCCEY5C5QFM3XMP5AWMWG2P	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Fecha: Firma digital

Ref: OT 2024-22 (s/r: SPA/DPA/RMF/255/2021)

Asunto: Consulta evaluación ambiental estratégica
MPGOU Nerja Área Oportunidad “Chillar”.

CONSEJERÍA DE SOSTENIBILIDAD, MEDIO
AMBIENTE Y ECONOMÍA AZUL

DELEGACIÓN TERRITORIAL EN MÁLAGA
Avda de la Aurora 47
29071 - MÁLAGA

En relación a su escrito de entrada en esta Delegación Territorial en fecha 24/04/2024, realizando consulta dentro del procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria sobre Modificación del PGOU de Nerja para el desarrollo del Área de Oportunidad “Chillar”, prevista en el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental-Axarquía, se ponen de manifiesto las siguientes consideraciones en materia de ordenación del territorio:

1.- CUESTIONES GENERALES Y MARCO NORMATIVO VIGENTE.

- La planificación territorial de referencia normativa a nivel general es el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), aprobado por el Decreto 206/2006, de 28 de noviembre. Atendiendo a su directriz 61, la evaluación ambiental debe permitir valorar los aspectos más globales de la ordenación y su contribución a la sostenibilidad: modelos de ocupación del suelo, movilidad derivada del esquema general de usos, requerimientos de recursos y la eficiencia en su utilización, y las actuaciones que representen la restauración y mejora del medio ambiente, así como incluir entre las determinaciones del planeamiento urbanístico una aproximación al balance ecológico resultante del proyecto urbano propuesto, evaluando globalmente sus consecuencias en cuanto al aumento o disminución del consumo de recursos naturales básicos (agua, energía, suelo y materiales) y la correcta gestión de sus ciclos.
- A nivel subregional, Nerja se encuentra incluido en el ámbito del Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional “Costa del Sol Oriental – Axarquía” (en adelante POTAX), aprobado mediante Decreto 147/2006, de 18 de julio (Boja 03/10/2006).
- El POTA encuadra al municipio de Nerja en el Dominio Territorial “Litoral”, en la Unidad Territorial “Vélez-Málaga y Axarquía”. El tipo de red establecido a los efectos de definir las estructuras urbanas de relación en el ámbito es el de “Redes de ciudades medias litorales”. En cuanto a la jerarquía de ciudades Nerja figura como “Ciudad media 2”.
- El planeamiento urbanístico general vigente en el municipio de Nerja es el Plan General de Ordenación Urbanística resultante del procedimiento de Adaptación Parcial a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, del planeamiento general vigente desde el año 2000, procedimiento que fue culminado con la aprobación en sesión plenaria municipal de fecha 28 de abril de 2011.

Plaza San Juan de la Cruz, 2
29071 – Málaga

T: 951932500
dt.malaga.cfatv@juntadeandalucia.es



FIRMADO POR	MARIA DEL CARMEN MORENO AVILES PEDRO LUIS VAZQUEZ SANCHEZ	12/06/2024	PÁGINA 1/5
VERIFICACIÓN	Pk2jm68KM9D3ND7HEWXYBMCFK35Z2W	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



2.- LA MODIFICACIÓN DEL PGOU PARA EL DESARROLLO DEL ÁREA DE OPORTUNIDAD “CHILLAR” EN EL MARCO DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL.

Según se indica en el borrador aportado, el objeto de la modificación del PGOU de Nerja que se propone tiene por objeto posibilitar el desarrollo urbanístico del Área de Oportunidad “Chillar” prevista en el POTAX con destino a actividades y de ocio, así como ordenar la fachada urbana del tramo oriental final de la MA-105, en su enlace con la CN-340 .

El POTAX regula las Zonas de oportunidad para actividades comerciales y de ocio en el artículo 42 de su normativa, estableciendo:

- 1. Las Zonas de oportunidad para actividades comerciales y de ocio que se indican en el Plano de Ordenación serán calificadas por el planeamiento urbanístico de acuerdo con su finalidad. (D)*
- 2. Estas zonas se incorporarán total o parcialmente por el planeamiento urbanístico en función de la demanda y de la estrategia de desarrollo de cada municipio. (D)*
- 3. Los instrumentos de planeamiento general regularán la admisibilidad de los usos estableciendo las condiciones de edificación y la distribución de la edificabilidad entre los mismos. En todo caso, no estará permitido el uso industrial y la edificabilidad para uso residencial no será superior al 30% del total de cada ámbito de ordenación. (D)*
- 4. Las zonas de oportunidad para actividades comerciales y de ocio deberán considerar los criterios orientadores de ordenación que se establecen en el anexo de esta Normativa. (R)*

En la ficha correspondiente del anexo se incluye respecto al Área de Oportunidad “Chillar” lo siguiente:

- Superficie: 17 ha

- Justificación: Espacio colindante a la Ma-105 y N-340 y situado entre el núcleo de Nerja y el nuevo espacio propuesto para desarrollo turístico del Playazo, lo que le dota de una excelente oportunidad para su cualificación como centro de equipamientos comerciales y servicios de ocio.

- Características. Territorio con pendientes inferiores al 10% y uso del suelo agrario dominado por los regadíos intensivos.

- Criterios de actuación.

Conformación de un polo de actividades terciarias apoyadas en la articulación del ámbito con los ejes viarios mencionados. Creación de un centro intercambiador de transportes y dotación de equipamientos comerciales y servicios de ocio destinado a la población residencial y turística del ámbito. Se configurará fachada con excelencia paisajística hacia el este (Nerja).

El Documento Inicial Estratégico (DIE) incorpora una valoración de alternativas para la integración ambiental de la MPGOU y el cumplimiento de los objetivos técnicos:

a) Alternativa 0. Mantenimiento de la situación actual.

b) Alternativa 1. Esta alternativa consiste en proponer un desarrollo urbanístico respetando los parámetros generales del POTCSOAX, aplicados sobre una parte del ámbito en él propuesto; concretamente las fachadas urbanas a la carretera MA-105, al Este, y al Camino de Enmedio, al Sur.

c) Alternativa 2. Se propone el desarrollo del total del ámbito del Área de Oportunidad atendiendo a los criterios y condicionantes del POTAX

FIRMADO POR	MARIA DEL CARMEN MORENO AVILES	12/06/2024	PÁGINA 2/5
	PEDRO LUIS VAZQUEZ SANCHEZ		
VERIFICACIÓN	Pk2jm68KM9D3ND7HEWXYBMCfk35Z2W	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



La alternativa elegida es la 2, por resolver tanto las fachadas urbanas como la carencia de suelos productivos, logísticos y terciarios, considerándola la más favorable desde una perspectiva ambiental y técnica, por tener una mejor permeabilidad urbana y accesibilidad a los servicios, y mejor integración con la posibilidad de implantación de diferentes usos. Adaptando y posibilitando una actualización del entorno y un desarrollo económico en unos suelos donde está previsto un desarrollo, aprovechando la oportunidad que se presenta.

En esta alternativa se plantea un uso mayoritario “Productivo”, complementado con usos terciarios y comerciales en Gran superficie comercial minorista.

En el expediente debe quedar claro que no se admite ni contempla el uso industrial (art. 42.3 POTAX). Actualmente aparece asociado como uso a la ordenanza “Productivo” (cuadro de zonificación y parcelación, cuadro de resumen por usos, leyenda plano de ordenación).

Zonificación y Parcelación

USO	Zona	Subzona	Ordenanza	Superficie (m ²)	Índice Edificabilidad (m ² /m ² s)	Edificabilidad (m ²)	Destino o Uso	
Industrial	2	2.1	Prod	13.823,00	1,0000	13.823,00	Privado	
	2	2.2	Prod	2.859,00	1,0000	2.859,00	Privado	
	3	3.1	Prod	23.482,00	1,0000	23.482,00	Privado	
	4	4.1	Prod	23.482,00	1,0000	23.482,00	Privado	
Total Productivo				63.646,00	1,0000	63.646,00		
Gran Sup. Mayorista	7	7.1	Gsm	10.227,00	0,6000	6.136,20	Privado	
	9	9.1	Gsm	6.103,00	0,6000	3.661,80	Privado	
Total Gsm				16.330,00	0,6000	9.798,00		
Dotaciones Públicas	5	5.2	E	9.290,00	-	- (*)	Público	
	Total Equip. Público				9.290,00	-	- (*)	
	1	1.1	Zlp	6.405,00	-	-	Público	
	2	2.3	Zlp	6.167,00	-	-	Público	
	5	5.1	Zlp	1.900,00	-	-	Público	
	9	9.1	Zlp	3.871,00	-	-	Público	
	10	10.1	Zlp	2.967,00	-	-	Público	
		10.2	Zlp	1.474,00	-	-	Público	
Total Zonas L. Públicas				22.784,00	-	-		
Total Dot. Públicas				32.074,00	-	- (*)		
Viales	7	7.1	Aparc	2.653,00	-	-	Público	
			V. Rodados	Vial	54.060,00	-	-	Público
Total Viario				56.713,00	-	-		
T O T A L				168.763,00	0,4352	73.444,00		

Resumen por Usos

USO	Simbología	Ordenanza	Superficie (m ²)	%	Índice Edificab. (m ² t/m ² s)	Edificabilidad (m ²)
Industrial		Prod	63.646,00	37,71	1,0000	63.646,00
Total Productivo			63.646,00	37,71	1,0000	63.646,00
Gsm		Gsm	16.330,00	9,68	0,6000	9.798,00
Total Gsm			16.330,00	9,68	0,6000	9.798,00
Dotac. Públicas		Zlp	22.784,00	13,50	-	-
		Equip.	9.290,00	5,50	-	- (*)
Total Dot. Públicas			32.074,00	19,01	-	- (*)
Viales	Total Viales		56.713,00	33,61	-	-
T O T A L			168.763,00	100,00	0,4652	73.444,00

NOTA:
 (*) - No computa en la edificabilidad total

FIRMADO POR	MARIA DEL CARMEN MORENO AVILES		12/06/2024	PÁGINA 3/5
	PEDRO LUIS VAZQUEZ SANCHEZ			
VERIFICACIÓN	Pk2jm68KM9D3ND7HEWXYBMCfk35Z2W	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma		



Por otro lado, dado que se trata de un Área de Oportunidad destinadas a las actividades comerciales y de ocio, previsto para su cualificación como centro de equipamientos comerciales y servicios de ocio, debe justificar la compatibilidad de la propuesta de uso mayoritario productivo con los objetivos del Plan, dado el carácter de recomendación de apartado 4 del artículo 42 y el apartado 2.c del artículo 5 de la normativa del POTAX.

Respecto a la delimitación se indica que se ha ajustado a los límites reconocibles en el lugar es de 18,5782 ha, frente a las 17 ha indicadas en el anexo del POTAX. Por otro lado en diferentes puntos del documento se indica como superficie global del área 16,8763 ha (cuadro pg 7, alternativa 0 pg 11, zonificación pg 16, plano alternativa 2). Se deberá aclarar esta discrepancia, indicándose que de acuerdo con el art. 10 de la normativa del POTAX es posible el ajuste del Plan por la delimitación precisa de sus propuestas en las escalas cartográficas de los instrumentos de planeamiento general, si bien no debe suponer una disminución sustancial de la zona afectada.

Se observa una contradicción en relación al uso previsto gran superficie comercial minorista (Gsm), que en cuadro “Zonificación y Parcelación” se incluye como Gran Superficie Mayorista.

De acuerdo con lo previsto en en la norma 165 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, la Modificación del PGOU debe justificar de manera expresa la incidencia de sus determinaciones en la ordenación del territorio, particularmente en el sistema de ciudades, sistema de comunicaciones y transportes, equipamientos, infraestructuras y servicios supramunicipales y recursos naturales básicos, así como su repercusión en el sistema de asentamientos.

Esta documentación debe incluirse en la memoria justificativa e incluir, al menos, síntesis de las determinaciones que guarden relación con la incidencia territorial y su coherencia con el POTAX.

La MPGOU se tramita conforme a la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio en Andalucía (en adelante LISTA), de acuerdo a las reglas del procedimiento y régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la tramitación, al estar el procedimiento de evaluación ambiental estratégica solicitado con anterioridad a la entrada en vigor de la LISTA (Solicitud de inicio del procedimiento en fecha 27/09/2021, según Resolución de admisión a trámite de fecha 04/11/2021).

En consecuencia es necesario recabar Informe de Incidencia Territorial previsto en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 1/1994, de 11 enero, de Ordenación del Territorio de Andalucía (en adelante LOTA), conforme a la redacción dada por el Decreto-Ley 2/2020, de 9 de marzo, de mejora y simplificación de la regulación para el fomento de la actividad productiva en Andalucía, y en el marco de lo previsto en el artículo 32.1 de la LOUA, correspondiendo la competencia para su emisión a la persona titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, conforme a lo dispuesto en el artículo 13.2.b) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en relación con la disposición transitoria tercera del Decreto 160/2022, de 9 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda y el Decreto 226/2020, de 29 de diciembre que regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía.

FIRMADO POR	MARIA DEL CARMEN MORENO AVILES	12/06/2024	PÁGINA 4/5
	PEDRO LUIS VAZQUEZ SANCHEZ		
VERIFICACIÓN	Pk2jm68KM9D3ND7HEWXYBMCfk35Z2W	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



De conformidad con la referida Disposición Adicional Segunda de la LOTA , el Informe de Incidencia Territorial tendrá carácter vinculante, se solicitará tras la aprobación inicial del instrumento de planeamiento y se emitirá por la Consejería competente en materia de ordenación del territorio en el plazo de tres meses. Dicho informe analizará la compatibilidad del instrumento de planeamiento urbanístico con las determinaciones de los instrumentos de planificación territorial y, en particular, su incidencia sobre el sistema de ciudades, sistema de comunicaciones y transportes, equipamientos, infraestructuras o servicios supramunicipales y recursos naturales básicos, así como su repercusión en el sistema de asentamientos.

Todo ello sin perjuicio de la necesaria verificación de la adecuación de la innovación a la legislación urbanística por los órganos competentes para su aprobación definitiva, y sin menoscabo del pronunciamiento que sobre el mismo recaiga en los informes emitidos por los diferentes órganos competentes de acuerdo a la legislación sectorial.

Málaga a fecha de firma digital

VºBº: Mª Carmen Moreno Avilés
Jefa de Servicio de Urbanismo

Fdo: Pedro L. Vázquez Sánchez
Oficina de Ordenación del Territorio

FIRMADO POR	MARIA DEL CARMEN MORENO AVILES	12/06/2024	PÁGINA 5/5
	PEDRO LUIS VAZQUEZ SANCHEZ		
VERIFICACIÓN	Pk2jm68KM9D3ND7HEWXYBMCFK35Z2W	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Expte: RJ-453/21

Asunto: INFORME

UPPH / JASC

**CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, GANADERÍA,
PESCA Y DESARROLLO SOSTENIBLE.**

DELEGACIÓN TERRITORIAL DE MÁLAGA

Avd. de la Aurora, nº 47

Edificio Servicios Múltiples - 29071 MÁLAGA

Con fecha 11 de noviembre de 2021, tuvo entrada en esta Delegación Territorial sobre solicitud de inicio de procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria de la modificación del PGOU de Nerja con la finalidad de desarrollar el área de oportunidad "Chíllar". 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.

- 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:

INFORME SOBRE SOLICITUD DE INICIO DE PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU DE NERJA CON LA FINALIDAD DE DESARROLLAR EL ÁREA DE OPORTUNIDAD "CHÍLLAR", NERJA (MÁLAGA)

La Modificación tiene por objetivo el desarrollo del Área de Oportunidad "Chillar" prevista en el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental – Axarquía (POTCSOAXA) que fue aprobado por el Decreto 147/2006, de 18 de Julio. Dicho ámbito se localiza al Norte de la CN-340, de Cádiz a Barcelona, y al Oeste de la MA-105, de Nerja a Frigiliana, que a su vez es el ramal de enlace con la A-7 Autovía del Mediterráneo.

La estructura viaria que se propone se basa en disponer los viales distribuidores (nº 7 y nº 8) del sector en sentido Norte-Sur, en paralelo a la MA-105, y los viales locales en sentido normal a los anteriores. Los viales distribuidores conectan el Vial Sur del PA-2 con el vial que se dispone sobre el Camino de Enmedio, al Sur; y a través de ambas con la rotonda existente en la MA-105, el primero de ellos, y con la rotonda del cruce de la CN-340 con la MA-105.

La disposición viaria dicha permite delimitar tres manzanas de uso Productivo, Logístico y Terciario, que se podrán parcelar en parcelas de al menos 500 m², y otras tres, dos pequeñas y una central mayor, con fachada a la M-105, para usos terciarios y de gran superficie comercial minorista (G.S.M.)

Las zonas verdes se sitúan en los bordes, especialmente en la separación visual del polígono industrial, al Norte del ámbito. La parcela de equipamiento se dispone al Sur, con fachada al Camino de Enmedio, en la cercanía del cruce de la M-105 con la CN-340.



ANTONIO JESUS VILLALON CONEJO		20/05/2022	PÁGINA 1/3
VERIFICACIÓN	BndJAUG7SWVNS5T76ww4w8QFQ8VBwG	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			



Para el presente proyecto se han estudiado tres alternativas: Alternativa 0, Alternativa 1 y alternativa 2 que son analizadas. De las tres alternativas se propone la Alternativa 2 debido a:

- La elección de la Alternativa 0 supone no desarrollar urbanísticamente el Área de Oportunidad, manteniendo los actuales usos del ámbito; lo cual no es viable al contradecir una determinación vinculante del POTCSOAX que obliga al planeamiento urbanístico a su incorporación.
- La Alternativa 1 resolvería las fachadas urbanas de la entrada al núcleo de Nerja, pero no la falta de suelo productivo, logístico y terciario existente en el municipio.

Se propone, en consecuencia, la Alternativa 2 por resolver tanto las fachadas urbanas como la carencia de suelos productivos, logísticos y terciarios. En resumen, se propone el desarrollo de la totalidad del ámbito delimitado por el POTCSOAX, con una superficie real de 16,8763 Ha.

ANÁLISIS:

Contrastada la información aportada con la documentación existente en los archivos de esta Delegación Territorial y el planeamiento urbanístico, se informa:

- Cerca de la zona afectada por el mencionado proyecto presenta en la actualidad una localización de interés arqueológico conocida y recogida en el documento de planeamiento del término municipal:

Denominación: Cerro de los Cacharrales

Caracterización: Arqueológica

Número: 17

Municipio: Nerja

VALORACIÓN:

Por las consideraciones anteriores, los Servicios Técnicos de esta Delegación Territorial de Cultura y Patrimonio Histórico de Málaga informan de forma **viable** condicionado a lo siguiente:

- Realización de una prospección superficial previa en toda la zona afectada por el proyecto para comprobar la existencia o no de restos arqueológicos y cuyos resultados condicionarán la posible ampliación de medidas, ejecución de otro tipo de actuaciones (excavación, sondeos, etc.) en caso de que los resultados sean positivos (detección de restos arqueológicos en superficie).

Estas medidas serán válidas siempre y cuando se respeten las delimitaciones del terreno, presentadas en el actual proyecto; en caso de ampliarse o modificarse éstas, se deberá comunicar a esta Delegación Provincial para tomar, si es necesario, otras medidas.

En consecuencia, nos reiteramos en el contenido informándose de forma **viable** quedando condicionado a las condiciones establecidas en el párrafo superior.

Para llevar a cabo la actividad arqueológica señalada como medida cautelar inicial, se solicitará autorización previa a la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico siguiendo lo establecido

	ANTONIO JESUS VILLALON CONEJO	20/05/2022	PÁGINA 2/3
VERIFICACIÓN	BndJAUG7SWVNS5T76Ww4w8QF08VBWG	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	



en el Reglamento de Actividades Arqueológicas (Decreto 168/03, de 17 de junio. BOJA, nº. 134, de 15 de julio de 2003).”

Los resultados de esta actividad marcarán, en su caso, las medidas correctoras a aplicar posteriormente a indicación de esta Delegación Territorial, así como las nuevas actuaciones arqueológicas que pudiera, en su caso, ser necesario ejecutar. Igualmente, el resultado de las actividades arqueológicas determinarán, en su caso, la ejecución del proyecto, la aplicación de nuevas medidas cautelares para la ejecución del mismo, la propuesta de su modificación o bien, incluso, pudiera derivarse informe desfavorable para alguna de las infraestructuras.

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		20/05/2022	PÁGINA 3/3
VERIFICACIÓN	BndJAUG7SwVNS5T76ww4w80FQ8VBwG	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
