

DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE LA "PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL ÁMBITO SUP-R 2.7 DEL PGOU DE TORREMOLINOS" EN DICHO TÉRMINO MUNICIPAL (EA/MA/38/23).

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 9 del Decreto del Presidente 6/2024, de 29 de julio, sobre reestructuración de Consejerías, así como el decreto 162/2022, de 9 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul – modificado por el decreto 18/2024, de 29 de enero – determina que corresponden a ésta 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 y Medio Ambiente el ejercicio en la provincia de Málaga de las competencias previstas en el artículo 19 del citado decreto 226/2020, siendo el órgano ambiental competente para la emisión del 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.

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

El objeto del Plan Parcial de Ordenación es cumplir las determinaciones fijadas por el Plan General de Torremolinos, vigente para este ámbito, que clasifica los terrenos como Suelo Urbanizable Sectorizado R-2.7 y que por aplicación de la Ley de Impulso de la Sostenibilidad del territorio de Andalucía pasa a considerarse suelo rústico con actuación de transformación urbanística. El sector, de uso dominante Residencial, cuenta con una superficie de 39.200 m² para una densidad de viviendas de 38 viv/ha. y una edificabilidad de 0,45 m²t/m²s.



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	29/01/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmR79Q8VN4QULFYRXR9Z7JPZXU7	PÁG. 1/27	



El sector se encuentra rodeado de tejido urbano, localizado en la zona norte del municipio de Torremolinos, lindando al Noroeste con la Calle del Sanatorio, al Noreste con un conjunto residencial de bloque paralelo a la Avenida de la Ribera, al Suroeste con la Cañada de Ceuta y al Sureste con el Sistema General de Áreas Libres SG AL 6.

El "Plan Parcial de Ordenación del ámbito SUP-R 2.7 del P.G.O.U. de Torremolinos" en el término municipal de Torremolinos, es un plan parcial de ordenación definido en el artículo 67 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía. En consecuencia, la actuación urbanística propuesta se incardina en el supuesto de hecho contemplado en el artículo 40.2 c) de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental razón por la que debe someterse a un procedimiento de evaluación ambiental estratégica en su modalidad ordinaria.

2.- TRAMITACIÓN

Con fecha 23 de octubre de 2023 tiene entrada en esta Delegación Territorial solicitud del Ayuntamiento de Torremolinos de inicio de la evaluación ambiental estratégica del "Plan Parcial de Ordenación del ámbito SUP-R 2.7 del P.G.O.U. de Torremolinos" en dicho término municipal, para lo que se acompaña la siguiente documentación:

- Documento del Plan (borrador del plan), fechado en junio de 2023.
- Documento inicial estratégico, fechado en junio de 2023.

Analizada la documentación ambiental y urbanística presentada, se verifica que sus contenidos dan cumplimiento a lo exigido en el artículos 38.1 de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental. Del estudio de dicha documentación se comprueba que el instrumento de ordenación urbanística presentado es un plan parcial de ordenación definido en el artículo 67 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía; incardinándose, por lo tanto, en el supuesto de hecho contemplado en el artículo 40.2 c) de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, y debiendo someterse, en consecuencia, a un procedimiento ordinario de evaluación ambiental estratégica.

Tras la admisión a trámite, de acuerdo con lo señalado en el artículo 38.2 de la ley 7/2007, de 9 de julio, 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 intereses, en aras a su consideración para la elaboración del estudio ambiental estratégico.

Organismos consultados	Fechas de respuesta
DELEGACIÓN TERRITORIAL DE SOSTENIBILIDAD Y MEDIO AMBIENTE EN MÁLAGA	
Departamento de Calidad del Aire	23/08/2024
Departamento de Residuos y Calidad del Suelo	09/07/2024



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	29/01/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmR79Q8VN4QULFYRXR9Z7JPZXU7	PÁG. 2/27





Junta de Andalucía

Departamento de Calidad Hídrica	15/12/2024
DELEGACIÓN TERRITORIAL DE AGRICULTURA, PESCA, AGUA Y DESARROLLO RURAL EN MÁLAGA	
Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de las Aguas	21/11/2024
DELEGACIÓN TERRITORIAL DE CULTURA Y DEPORTE	
Servicio de Bienes Culturales	08/04/2024

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.
- 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.



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	29/01/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmR79Q8VN4QULFYRXR9Z7JPZXU7	PÁG. 3/27	



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.

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



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	29/01/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmR79Q8VN4QULFYRXR9Z7JPZXU7	PÁG. 4/27	



Junta de Andalucía

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.

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.



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	29/01/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmR79Q8VN4QULFYRXR9Z7JPZXU7	PÁG. 5/27	



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 dos alternativas, además de la alternativa cero. 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.** La alternativa 0 consiste en no promover ninguna actuación en el ámbito, lo que desde el punto de vista ambiental, técnico y urbanístico se descarta en base a varios motivos.
- **Alternativa 1.** La Alternativa 1 propone una red viaria interna que independiza la zona del Arroyo, alrededor de la que se proyecta la reserva de Zona Verde Pública, del resto de terrenos de uso lucrativo.
- **Alternativa 2.** Como Alternativa al desarrollo se propone el desplazamiento del vial transversal hacia el centro geométrico del ámbito de manera que se independiza la parcela destinada a Sistema Local de Equipamientos y la vivienda protegida en una manzana y la vivienda libre y el sistema local de áreas libres en otra.

El documento inicial estratégico justifica la selección de la **alternativa 2** como la más adecuada, ya que en ella se reduce la superficie de red viaria liberando así superficie de parcela neta para el desarrollo de la edificación lo que mejora la densidad de la propuesta y aumenta también proporcionalmente la reserva de vivienda en régimen de protección.


El estudio ambiental estratégico, no obstante, deberá acometer una valoración cuantitativa de las distintas alternativas, incorporando criterios objetivos que permitan determinar qué alternativa resulta más conveniente desde el punto de vista ambiental.

4.2 Valoración ambiental

El documento inicial estratégico realiza una primera aproximación, identificando los caracteres de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan, y por ende, los elementos susceptibles de sufrir impactos ambientales derivados de la modificación del planeamiento que se propone; clima, geomorfología, geología, edafología, hidrología superficial y subterránea, usos del suelo y vegetación, fauna, procesos y riesgos paisaje y medio socioeconómico, además del cambio climático, al que se dedica un apartado en exclusiva. 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.

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



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	29/01/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmR79Q8VN4QULFYRXR9Z7JPZXU7	PÁG. 6/27	



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 23 de agosto de 2024 el Departamento de Calidad del Aire de esta Delegación Territorial emite informe, del cual se adjunta copia en el anexo II de este documento de alcance, donde se informa que no se considera necesario hacer ningún pronunciamiento ni requerir documento complementario alguno en materia de contaminación atmosférica, acústica y lumínica.

4.4.-En materia de aguas

En el informe emitido por el Servicio de D.P.H. y Calidad de Aguas de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural en Málaga, de fecha 21 de noviembre de 2024, y del que se aneja copia en el anexo II del presente documento de alcance, se recogen las siguientes consideraciones que sucintamente se desarrollan en las líneas siguientes.

La zona de estudio se localiza en la Demarcación Hidrográfica de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas. En concreto se encuentra determinado por las características de la Cuenca del Guadalhorce.

Masas de aguas superficiales.

Se distingue en el Sector la existencia de la Cañada de Ceuta. Este cauce ha sido objeto de estudio por la Administración Hidráulica, y el promotor ha presentado estudio hidrológico hidráulico, que deberá ser supervisado por la Administración Hidráulica Andaluza en cuanto a sus hipótesis de partida y métodos de cálculo. Para ello, junto al estudio se remitirá la cartografía utilizada y las entradas y salidas del programa hidráulico en formato digital. Dicha supervisión no supone, salvo señalamiento expreso, aceptación por parte de la misma en cuanto a sus resultados

El informe emitido por la Administración Hidráulica Andaluza deberá hacer un pronunciamiento expreso sobre si los planes de ordenación del territorio y urbanismo respetan los datos del deslinde del dominio público hidráulico, o la delimitación técnica del mismo, y sus zonas de servidumbre y policía.

Los planes de desarrollo deberán delimitar y respetar el dominio público hidráulico y las zonas de servidumbre, garantizándose para estas zonas los usos que se establecen en la normativa de aguas y en la presente Instrucción. El planeamiento general deberá regularizar su clasificación urbanística.

En el dominio público hidráulico y en sus zonas de servidumbre se garantizará la continuidad ecológica. El tratamiento dado al dominio público hidráulico debe ser conjunto con la cuenca vertiente, contemplando su integración con el medio urbano, respetando el paisaje y potenciando el uso y disfrute ciudadano del cauce y de sus zonas de servidumbre y policía. A la vez que se favorezca la identidad territorial, la función natural de los cauces y la conservación y mejora de la biodiversidad acuática y de las especies asociadas.

En las zonas de servidumbre sólo se podrá prever ordenación urbanística para uso público orientada a los fines de paso público peatonal y para el desarrollo de los servicios de vigilancia, conservación y salvamento y para el varado y amarre ocasional de embarcaciones, por tanto, no podrán prever construcciones. En estas zonas el planeamiento podrá planificar siembras o plantaciones de especies no



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

29/01/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmR79Q8VN4QULFYRXR9Z7JPZXU7

PÁG. 7/27





arbóreas, que den continuidad a la vegetación de ribera específica del ámbito. Cualquier uso que demande la disposición de infraestructuras, mobiliario, protecciones, cerramiento u obstáculos deberá ser acorde a los fines indicados. En la zona de servidumbre no se permitirá la instalación de viales rodados.

Las fichas urbanísticas de los sectores que afectan a cauces de dominio público hidráulico o a sus zonas de protección deberán recoger tal afección y la limitación de usos que corresponda, citando además que para la aprobación de la figura de desarrollo correspondiente el Ayuntamiento deberá solicitar informe en materia de aguas a la Administración Hidráulica.

En la zona de policía quedan prohibidas aquellas actuaciones que supongan alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno, las extracciones de áridos, así como cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico. También queda prohibida la instalación de balsas-depósitos de efluentes procedentes de actividades industriales o agrarias, aunque dispongan de medidas para evitar filtraciones o rebosamientos, salvo que estén fuera de zona inundable y que por su naturaleza no puedan tener otra ubicación

Recordar que, todas las obras a ejecutar sobre el dominio público hidráulico, en zona de servidumbre y en zona de policía, deben ser autorizadas o informadas previamente a su ejecución por la Administración Hidráulica Andaluza, para que puedan ser examinadas en detalle la compatibilidad de las actuaciones con la protección del Dominio Público Hidráulico.

Masas de aguas subterráneas.

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

Se identifica en el sector las siguiente masa de aguas subterránea ES060MSBT060-037 y ES060MSBT060-038 . Esta masa de agua presenta problemas de sobreexplotación encontrándose en mal estado, motivo por el cual se deberán adoptar las medidas que sean necesarias a fin de evitar el aumento de la presión sobre la masa de agua.

De cara a minimizar el impacto que genera el sellado del suelo con elementos impermeables sobre la recarga de las masas de aguas subterráneas en la zona afectada por la mencionada masa, la modificación propuesta deberá minimizar la cuantía de pavimentación u ocupación impermeable a aquellas superficies que sean estrictamente necesarias, potenciando los espacios libres y permeables para facilitar su recarga.

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

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



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	29/01/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmR79Q8VN4QULFYRXR9Z7JPZXU7	PÁG. 8/27	

Prevención de riesgos por avenidas e inundaciones.

El sector objeto de estudio esta afectado por la zona de flujo preferente que presentan los estudios oficiales para la Cañada de Ceuta, es por ello que resulta de aplicación la regulación prevista en los artículos 9 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

“1. En la zona de policía de 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce quedan sometidos a lo dispuesto en este Reglamento las siguientes actividades y usos del suelo:

- a) Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.*
- b) Las extracciones de áridos.*
- c) Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.*
- d) Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del estado de la masa de agua, del ecosistema acuático, y en general, del dominio público hidráulico.*

2. Sin perjuicio de la modificación de los límites de la zona de policía, cuando concurra alguna de las causas señaladas en el artículo 6.2 del Texto Refundido de la Ley de Aguas (TRLA), la zona de policía podrá ampliarse, si ello fuese necesario, para incluir la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo, al objeto específico de proteger el régimen de corrientes en avenidas, y reducir el riesgo de producción de daños en personas y bienes. En estas zonas o vías de flujo preferente sólo podrán ser autorizadas aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dichas zonas, en los términos previsto en los artículos 9 bis, 9 ter y 9 quáter.

La zona de flujo preferente es aquella zona constituida por la unión de la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo durante las avenidas, o vía de intenso desagüe, y de la zona donde, para la avenida de 100 años de periodo de retorno, se puedan producir graves daños sobre las personas y los bienes, quedando delimitado su límite exterior mediante la envolvente de ambas zonas.


A los efectos de la aplicación de la definición anterior, se considerará que pueden producirse graves daños sobre las personas y los bienes cuando las condiciones hidráulicas durante la avenida satisfagan uno o más de los siguientes criterios:

- a) Que el calado sea superior a 1 m.*
- b) Que la velocidad sea superior a 1 m/s.*
- c) Que el producto de ambas variables sea superior a 0,5 m²/s.*

Se entiende por vía de intenso desagüe la zona por la que pasaría la avenida de 100 años de periodo de retorno sin producir una sobreelevación mayor que 0,3 m, respecto a la cota de la lámina de agua que se produciría con esa misma avenida considerando toda la llanura de inundación existente. La sobreelevación anterior podrá, a criterio del organismo de cuenca, reducirse hasta 0,1 m cuando el incremento de la inundación pueda producir graves perjuicios o aumentarse hasta 0,5 m en zonas rurales o cuando el incremento de la inundación produzca daños reducidos.

En la delimitación de la zona de flujo preferente se empleará toda la información de índole histórica y geomorfológica existente, a fin de garantizar la adecuada coherencia de los resultados con las evidencias físicas disponibles sobre el comportamiento hidráulico del río.



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	29/01/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmR79Q8VN4QULFYRXR9Z7JPZXU7	PÁG. 9/27	



3. La modificación de los límites de la zona de policía, cuando concurra alguna de las causas señaladas en el apartado 2 del presente artículo, solo podrá ser promovida por la Administración General del Estado, autonómica o local.

La competencia para acordar la modificación corresponderá al organismo de cuenca, debiendo instruir al efecto el oportuno expediente en el que deberá practicarse el trámite de información pública y el de audiencia a los ayuntamientos y comunidades autónomas en cuyo territorio se encuentren los terrenos gravados y a los propietarios afectados. La resolución deberá ser motivada y publicada, al menos, en el Boletín Oficial de las provincias afectadas.

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

En el documento ambiental se indica:

“Se ha procedido a realizar un levantamiento topográfico actualizado y se ha elaborado un Estudio Hidrológico e Hidráulico, que se adjunta, según el cual el ámbito no se encuentra afectado por los riesgos de inundación tal como queda justificado en dicho documento, considerándose por ello que el ámbito SUP R.2.7 no precisa protección ante el riesgo de inundación para eventos de lluvia de baja probabilidad de ocurrencia. Asimismo, en dicho estudio se ha determinado la huella del Dominio Público Hidráulico, por el que se detraen 884,20 m²s del total computable del ámbito. La Zona de Servidumbre a 5,00 m. del Dominio Público Hidráulico se ha incluido a efectos de cómputo, calificada en su mayoría como zona verde y una pequeña parte como red viaria al ser atravesada por la Calle del Sanatorio, ya ejecutada.”

Sin embargo los datos sobre inundabilidad de que dispone la Administración Hidráulica arrojan otros resultados.



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	29/01/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmR79Q8VN4QULFYRXR9Z7JPZXU7	PÁG. 10/27



Inundación fluvial para el periodo de retorno de 100 años



Inundación fluvial para el periodo de retorno de 500 años



Infraestructuras del ciclo integral del agua.

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


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

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

c) El saneamiento o recogida de las aguas residuales urbanas y pluviales de los núcleos de población



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	29/01/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmR79Q8VN4QULFYRXR9Z7JPZXU7	PÁG. 11/27	



a través de las redes de alcantarillado municipales hasta el punto de intercepción con los colectores generales o hasta el punto de recogida para su tratamiento.

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

e) La reutilización, en su caso, del agua residual depurada, en los términos de la legislación básica.

DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS. ABASTECIMIENTO DE AGUA.

El desarrollo urbanístico que se prevé deberá contar con la disponibilidad de los recursos hídricos necesario para satisfacer las demandas de los nuevos desarrollos. A tal efecto, habrá que estar a lo que resulte de la tramitación del expediente administrativo 1999SCA001090MA/ MA-25632, en el que con fecha 4/04/2024 se ha solicitado informe a la Oficina de planificación hidrológica, en el que se indica:

“Para hacer posible la recuperación del mal estado cuantitativo de la MASbt 060.038 Sierra de Mijas es necesario sustituir progresivamente los recursos subterráneos por recursos superficiales y no convencionales (aguas desaladas y regeneradas). Para ello, se partirá desde un volumen anual de 8,74 hm³ para alcanzar los 7,41 hm³ en el año 2030. Más allá de este horizonte se deberá reducir el volumen anual extraído a razón de 0,44 hm³ hasta alcanzar los 3,42 (RCP 4.5)/ 3,50 (RCP 8.5) hm³ previstos para el horizonte 2039, sin perjuicio de que sea revisado en caso de aprobación de un nuevo Plan Hidrológico, procediéndose en tal caso a la emisión de un nuevo informe de compatibilidad conforme a lo establecido en el artículo 108.3 y 4 del RDPH.

• *Uso: Abastecimiento de uso doméstico incluido consumo en boca. Se procurará evitar el uso para riego de jardines y baldeo de calles, para lo cual se utilizará agua de otras procedencias alternativas (superficiales, desaladas y/o regeneradas).*

• *Población: Este informe se emite sobre una población equivalente para el año 2030 de 111.577 habitantes. Según las previsiones realizadas por el solicitante atendiendo a los datos obtenidos del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía, explotación del Padrón municipal de habitantes del INE y último año con población vinculada no residente 2011.*

• *Instalación de contadores: Según lo dispuesto en el artículo 73.7 de la Normativa del Plan Hidrológico vigente y de acuerdo con lo establecido en los artículos 7.2 b) 1º y 45.11 de la LAA. El titular del aprovechamiento deberá disponer de contadores homologados para la medición de los consumos. De acuerdo con las disposiciones de la Orden ARM/1312/200, en función del caudal máximo autorizado en el título habilitante, se establecerán los procedimientos de medición y registro de dichos caudales.*

• *Medidas de control: Con objeto de controlar la evolución y recuperación de la MASbt 060.038 Sierra de Mijas mensualmente se remitirán a este Servicio de Planificación Hidrológica los valores del nivel piezométrico tomados en la red de piezómetros instalados por el Ayuntamiento”.*

REDES DE PLUVIALES, SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN.

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



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	29/01/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmR79Q8VN4QULFYRXR9Z7JPZXU7	PÁG. 12/27	



reducir progresivamente el impacto que las distintas actividades provocan en los ecosistemas acuáticos.

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

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

Para garantizar que los vertidos suponen el menor impacto posible sobre las masas de agua, la Autorización de vertido establece las condiciones en que éstos deben realizarse concretando las siguientes cuestiones:

Origen de las aguas residuales y localización del punto de vertido.

Caudal y valores límite de emisión del efluente.

Instalaciones de depuración y evacuación que el Organismo de Cuenca considere suficientes para cumplir con la normativa sobre la calidad del medio receptor.

Plazo de las distintas fases de las obras de las instalaciones de depuración así como las distintas medidas que se deban adoptar para reducir la contaminación.

Plazo de vigencia de la autorización.

El importe del canon de control de vertidos, tasa destinada a la protección, mejora y estudio del medio receptor.

Actuaciones y medidas que se deban tomar en caso de emergencia.

Programas de reducción de la contaminación para la progresiva adecuación del vertido.

Los Organismos de Cuenca llevan a cabo labores de inspección de todos los vertidos, de modo que en caso de detectar un vertido que carece de autorización o que incumple las condiciones de su autorización, se inicia un proceso sancionador.

CONCLUSIONES

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

- Dominio público hidráulico y sus zonas de protección.
- Prevención de riesgos por avenidas e inundaciones.
- Disponibilidad de recursos hídricos.



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	29/01/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmR79Q8VN4QULFYRXR9Z7JPZXU7	PÁG. 13/27	



Junta de Andalucía

- Infraestructuras del ciclo integral del agua.
- Financiación de estudios e infraestructuras.

Resulta necesario aportar EHH a la Administración Hidráulica para el preceptivo Informe en materia de Aguas, deberá incorporar plano de láminas de inundación resultado de las medidas de defensa propuestas, T-10 T-100 y T-500, grafiando zona de flujo preferente VID Vía Intenso Desagüe y para graves daños según el artículo 9.2 RDPH.

Los usos en zona inundable deberán ser los regulados por el artículo 9 y siguientes del Reglamento de DPH. La ordenación pormenorizada deberá resultar compatible con la regulación de usos que recoge en su art. 9 y siguientes el Reglamento de Dominio Público Hidráulico

En el caso de definirse medidas de defensa deberá aportarse características de las mismas, así como definición de T-10, T-100 y T-500, grafiando zona de flujo preferente VID Cía Intenso Desagüe resultado de la aplicación de dichas medidas sin afección de terceros, así como presupuesto de ejecución de la obra propuesta.

Será preceptivo solicitar informe de disponibilidad de recursos hídricos al servicio de Planificación Hidrológica.

El Ayuntamiento de Torremolinos deberá solicitar, con posterioridad a la aprobación inicial del instrumento de planeamiento que se evalúa, el preceptivo informe en materia de aguas de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 42 de la ley 9/2010, de 30 de julio, de aguas de Andalucía, y de conformidad con la legislación urbanística vigente.


4.5.- En relación con Costas

En el anexo II de este documento de alcance se incluye copia del informe remitido el 15 de diciembre de 2024 por el Departamento de Calidad Hídrica de la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente en Málaga, donde se recogen las siguientes consideraciones que sucintamente se desarrollan en las líneas siguientes.

Afectando a la Zona de Influencia del DPM-T es necesario que la ordenación territorial y urbanística cumpla el art. 30 de la Ley de Costas respecto a la ordenación territorial y urbanística sobre terrenos incluidos en una zona, cuya anchura se debe determinar en el instrumentos correspondiente y que será como mínimo de 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar, y en el cual las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística evitando la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, sin que, a estos efectos, la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable programado o apto para urbanizar en el término municipal respectivo.

Por tanto se informa que la actuación es compatible con la normativa de competencia del Departamento de calidad hídrica; en caso de darse un instrumento de ordenación territorial de mayor ámbito es necesario definir la Zona de Influencia del DPM-T del municipio siendo recomendable que se haga parcialmente en el Plan de Parcial de Ordenación propuesto.



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	29/01/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmR79Q8VN4QULFYRXR9Z7JPZXU7	PÁG. 14/27	



4.6.- En relación con los residuos

El 9 de julio de 2024 el Departamento de Residuos y Calidad del Suelo de la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente en Málaga emitió el correspondiente informe en materia de residuos. En el mismo, que puede consultarse en el anexo II del presente documento de alcance, se indica lo siguiente:

Producción de residuos peligrosos

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

Por tanto, en caso, de que en el ámbito de las obras realizadas derivadas del presente PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP R.2.7, se produzcan residuos peligrosos, la empresa encargada de la ejecución de las obras deberá encontrarse inscrita en el Registro de Productores de Residuos Peligrosos, conforme a lo establecido en el Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía, debiendo cumplir las obligaciones establecidas en el artículo 13 del citado Decreto.

Residuos no peligrosos

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


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

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

Residuos de construcción y demolición.

Conforme a lo previsto en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, y el Decreto 73/20102, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía, el proyecto de ejecución de las obras de



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	29/01/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmR79Q8VN4QULFYRXR9Z7JPZXU7	PÁG. 15/27	



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.

Según lo establecido en el artículo 80 de 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.

Por otro lado, conforme a lo establecido en el artículo 82 de Decreto 73/2012, de 20 de marzo, cuando la actuación u obra sea de titularidad pública y sea ejecutada por persona o entidad contratista o adjudicataria, ésta deberá constituir una fianza o garantía financiera equivalente a favor de la Consejería competente en medio ambiente para asegurar la correcta gestión de los residuos generados, de conformidad con el artículo 6.2 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero. Asimismo, la constitución de la fianza estará integrada en los procedimientos de autorización ambiental integrada o autorización ambiental unificada, de modo que se deposite el importe requerido antes de emitirse la correspondiente resolución de autorización ambiental.

En referencia a este último aspecto, la forma de constitución de la fianza y el importe de la misma se determinarán en base al Presupuesto de Ejecución Material (PEM) de la obra, aplicándole los criterios de cálculo establecidos en el artículo 82 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo.


Por otro lado, 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.

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.



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	29/01/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmR79Q8VN4QULFYRXR9Z7JPZXU7	PÁG. 16/27	



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 y seleccionadas que impidan o dificulten su posterior valorización o eliminación.

Protección del suelo

Como principio director de prevención y corrección de impactos ambientales deberá garantizarse que durante las obras derivadas del presente instrumento de planeamiento, 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, 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



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	29/01/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmR79Q8VN4QULFYRXR9Z7JPZXU7	PÁG. 17/27	



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

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

4.7.- En materia de Patrimonio histórico

El 8 de abril de 2024 el Servicio de Bienes Culturales de la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Cultura y Deporte emitió el correspondiente informe en materia de patrimonio histórico. En el mismo, que puede consultarse en el anexo II del presente documento de alcance, se indica lo que sigue:

Analizando la ubicación del área objeto de esta modificación con los datos obrantes en esta Delegación, se comprueba que el presente proyecto afecta al siguiente yacimientos arqueológico:

YACIMIENTO	MUNICIPIO	PROTECCIÓN
Los Álamos (nº41)	Torremolinos	Zona de Vigilancia con Sondeos

Contrastada la información aportada con la documentación existente en los archivos de esta Delegación Territorial, informamos que en el área objeto de estudio se localiza el yacimiento arqueológico “Los Álamos” con protección arqueológica de “vigilancia son Sondeos”, por lo tanto, e independientemente de la Alternativa que se apruebe, cualquier proyecto que implique remoción del terreno en esta zona deberá estar condicionado a la realización PREVIA, de una:

- ACTIVIDAD ARQUEOLÓGICA PREVENTIVA de EXCAVACIÓN mediante SONDEOS en todo el área afectada.

Esta actividad arqueológica previa deberá ser autorizada por la Delegación Territorial competente en materia de cultura y ser dirigida por persona técnica competente (arqueóloga/o), de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas (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 la Delegación Territorial competente en materia de cultura, así como las nuevas actuaciones arqueológicas que pudiera, en su caso, ser necesario ejecutar .

El Ayuntamiento de Torremolinos deberá solicitar, con posterioridad a la aprobación inicial del instrumento de planeamiento que se evalúa, el preceptivo informe vinculante en materia de cultura al órgano competente en la materia , y de conformidad con la legislación urbanística vigente.



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	29/01/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmR79Q8VN4QULFYRXR9Z7JPZXU7	PÁG. 18/27	

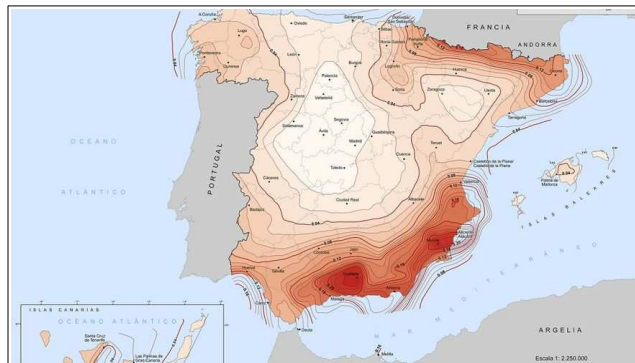


4.8.- Riesgos asociados a procesos naturales

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 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	29/01/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmR79Q8VN4QULFYRXR9Z7JPZXU7	PÁG. 19/27	



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

4.9.- Consideraciones en relación con el cambio climático


Dentro del apartado 6 Incidencia en el cambio climático del documento inicial estratégico, el subapartado 6.3 Disposiciones necesarias para fomentar la baja emisión de gases de efecto invernadero y prevenir los efectos del cambio climático a medio y largo plazo incluye una batería de medidas cuyo objeto final, como se extrae del propio encabezado del subapartado, es reducir la cantidad de gases de efecto invernadero que se emitan como consecuencia de las actuaciones cuya implantación y funcionamiento habilite la aprobación del plan de sectorización que se propone. Sin embargo, la mayor parte de estas medidas adolecen de un cierto grado de ambigüedad o imprecisión que, de no concretarse y desarrollarse con mayor detalle en el estudio ambiental estratégico, haría imposible la exigencia de su implementación y, por consiguiente, convertiría tales disposiciones en inoperativas, quedando reducidas únicamente a una formulación de buenas intenciones.

Así, todas las medidas deberán concretarse y desarrollarse durante el procedimiento de evaluación ambiental estratégica, donde el órgano ambiental habrá de pronunciarse acerca de su conveniencia o no.

A modo de ejemplos, se menciona “se procederá a configurar las zonas verdes como sumideros de carbono y zonas para la mejora de la calidad del aire” lo que deberá explicarse de manera mucho más extensa, incluyendo ilustraciones cartográficas; del mismo modo se señala que “para la reducción del consumo de energía se destinará al menos el 1 % de la superficie edificada a la instalación de placas fotovoltaicas”, lo que también habrá de explicitarse hasta el punto de que se detalle el número de placas fotovoltaicas – precisando asimismo potencia, capacidad y/o dimensiones de las mismas – que deberá implantarse, como mínimo, por vivienda o por edificación

Éstas que se han expuesto son sólo algunas de las muchísimas medidas que deberán concretarse, indicándose para todas ellas quién quedará obligado a responder jurídicamente de su implementación; resulta lógico, a priori, para la mayor parte de ellas, que durante la fase de obras dicha responsabilidad se atribuya al promotor, y durante la fase de funcionamiento, a los titulares de las infraestructuras y actividades que existan en el ámbito del plan parcial que se evalúa.



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	29/01/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmR79Q8VN4QULFYRXR9Z7JPZXU7	PÁG. 20/27	



Por otra parte, el artículo 19.2 c) de la antes mencionada ley 8/2018, de 8 de octubre, exige que se lleve a cabo una justificación de la coherencia del instrumento de ordenación urbanística con los objetivos del plan andaluz de acción por el clima, aprobado mediante el decreto 234/2021, de 13 de octubre. Hágase notar que dos de los puntos esenciales del programa de mitigación de dicho plan son la reducción en la emisión de gases de efecto invernadero – quedando justificada la coherencia con este aspecto con el cumplimiento de lo expuesto en los párrafos anteriores –, y el incremento en la capacidad de sumidero del ámbito de actuación. Entre las medidas incorporadas en el subapartado 6.3 del documento inicial estratégico figuran algunas que persiguen esta finalidad, si bien deben reformularse en el estudio ambiental estratégico de manera que se concreten, debiendo constar expresamente qué taxones se emplearán para acometer las tareas de forestación del ámbito; en qué número, densidades y distribución se plantará cada especie – lo que deberá figurar también en la cartografía –; así como el programa de riego – como mínimo durante los dos o tres primeros años de las plántulas – y reposición de los pies que se pierdan por cualquier causa – durante toda la fase de funcionamiento de las actuaciones e infraestructuras a que habilite el plan. Tendrá que especificarse, finalmente, a quién competirá cada una de las tareas, tanto las consistentes en acometer las plantaciones, como los riegos y reposición de los pies que se perdieren por cualquier causa.

4.10.- 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 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.



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	29/01/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmR79Q8VN4QULFYRXR9Z7JPZXU7	PÁG. 21/27



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, 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 y Medio Ambiente.

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	29/01/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmR79Q8VN4QULFYRXR9Z7JPZXU7	PÁG. 22/27	

ANEXO I.- SÍNTESIS DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

OBJETO DEL PLAN

El objeto del Plan Parcial de Ordenación es el de desarrollar las determinaciones urbanísticas que el PGOU vigente de Torremolinos establece para el ámbito SUP R 2.7 el cual está clasificado en dicho Plan como Suelo Urbanizable Sectorizado y que por aplicación de la LISTA ahora se considera suelo rústico con actuación de transformación urbanística delimitada. Dichas determinaciones son las siguientes:

- Superficie: 39.200 m²
- Edificabilidad bruta: 0,45 m²t/m²s
- Densidad: 38 viviendas/ha.
- Uso dominante: Residencial.
- Ordenación aplicable: CJ / UAS

El alcance del Plan Parcial es muy reducido ya que se limita a establecer la ordenación detallada del ámbito SUP R 2.7 (URS 05/PGOU 2019) que tiene una superficie de 39.200 m² y está totalmente integrado en la malla urbana, rodeado de edificaciones y viario y de todos los servicios urbanos (red abastecimiento de agua, red de saneamiento, red de energía eléctrica y alumbrado).

Su delimitación presenta una forma irregular rodeado al Norte, Este y Oeste por tejido urbano y al Sur colindante con un sistema general de áreas libres. Los límites físicos que encierran los terrenos a ordenar son:

- Al Noroeste con la Calle del Sanatorio
- Al Noreste con un conjunto residencial de bloque paralelo a la Avenida de la Ribera
- Al Suroeste con la Cañada de Ceuta, la urbanización colindante Heritage Resort y parte de la Calle del Sanatorio.
- Al Sureste con el Sistema General de Áreas Libres SG AL 6.

ALTERNATIVAS

En cuanto a las posibles alternativas de ordenación se han contemplado las siguientes:


- Alternativa 0

La alternativa 0 consiste en no promover ninguna actuación en el ámbito, lo que desde el punto de vista ambiental, técnico y urbanístico se descarta en base a varios motivos.

En primer lugar, cabe destacar que el ámbito se encuentra clasificado por Plan General de Torremolinos con el objetivo de ser desarrollado en cumplimiento de unos parámetros urbanísticos para consolidar un ámbito de uso residencial de primera vivienda, que además lleva aparejado la promoción del 30% de techo residencial en régimen de vivienda de protección.

El no desarrollo del ámbito es nocivo desde el punto de vista urbanístico ya que supone un vacío disruptivo en la trama de tejido urbano ejecutado.



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	29/01/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmR79Q8VN4QULFYRXR9Z7JPZXU7	PÁG. 23/27	



La ausencia de planeamiento supondría la imposibilidad de realizar los viales de conexión entre ámbitos ya ejecutados, lo que repercute negativamente en el desarrollo urbano de toda la ciudad y además fomenta el déficit de reservas de sistemas locales de equipamiento y zonas verdes.

Por otro lado, la ordenación detallada del ámbito conlleva la cesión obligatoria y libre de cargas de los terrenos para zonas verdes y equipamientos públicos, así como el 10% de aprovechamiento medio al Ayuntamiento.

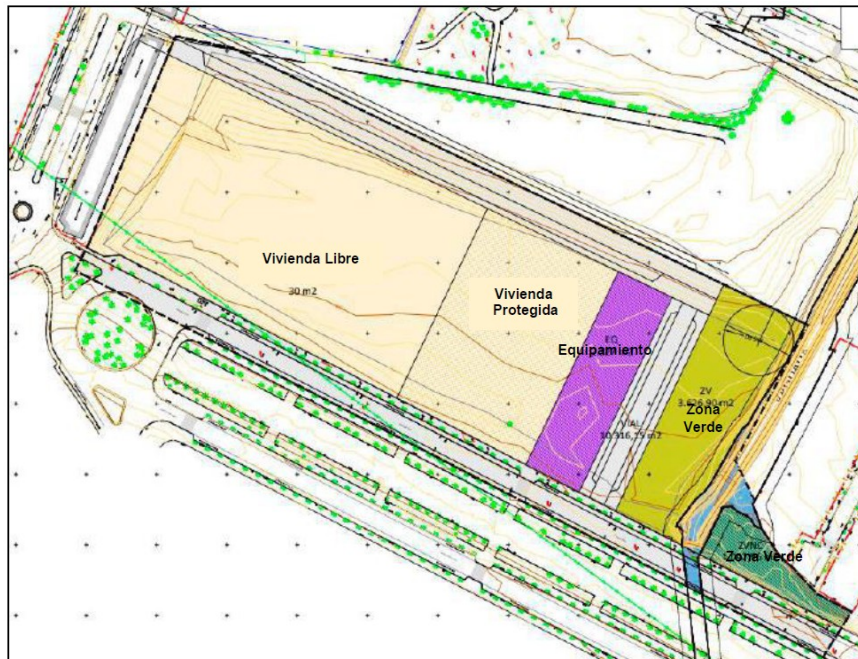
La evolución previsible de los terrenos, si no se ejecuta con arreglo a planeamiento, implicaría un crecimiento urbanístico desordenado, no regulado, con un potencial altamente contaminante y carente de servicios, y sin planificación ni previsiones de futuro.

- Alternativa 1

La Alternativa 1 propone una red viaria interna que independiza la zona del Arroyo, alrededor de la que se proyecta la reserva de Zona Verde Pública, del resto de terrenos de uso lucrativo.


El Equipamiento se propone en el margen contrario del vial transversal proyectado.

Las parcelas residenciales de vivienda libre y protegida se proyectan entre la reserva destinada a Equipamiento y los bloques ejecutados de la Avenida la Riviera.



Alternativa 1. Propuesta de ordenación detallada.



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	29/01/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmR79Q8VN4QULFYRXR9Z7JPZXU7	PÁG. 24/27	

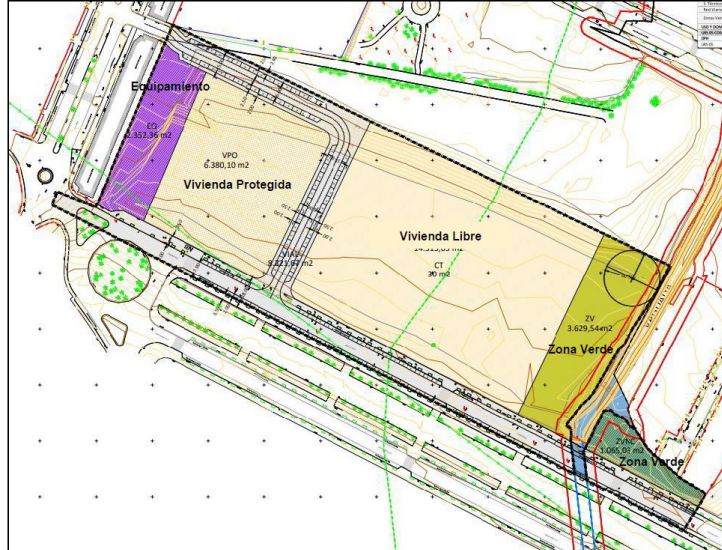
ALTERNATIVA 1						
USO	PARCELA	SUPERFICIES		EDIFICABILIDAD		VIVIENDAS
		m ² S	%	m ² t/m ² s	m ² t	
Vivienda Libre		12.994,10	35,80%	0,88	11.432,71	96
0,3 VPO		5.597,73	15,42%	0,88	4.899,73	42
RESIDENCIAL		18.591,83	51,23%	0,88	16.332,45	138
USO Y DOMINIO PRIVADO						
Equipamiento	EQ	2.335,99	6,44%			
S. Técnico	ST-1	35,00	0,10%			
Red Viaria	RV	10.619,25	29,26%			
Zonas Verdes	Computable	3.647,23	10,05%			
	No Computable	1.065,03	2,93%			
USO Y DOMINIO PUBLICO						
URS 05 COMPUTABLE		36.294,33	99,90%	0,45	16.332,45	138
DPH		844,20				
URS 05		37.138,53				

- Alternativa 2


Como Alternativa al desarrollo se propone el desplazamiento del vial transversal hacia el centro geométrico del ámbito de manera que se independiza la parcela destinada a Sistema Local de Equipamientos y la vivienda protegida en una manzana y la vivienda libre y el sistema local de áreas libres en otra.

Se reduce la superficie a ejecutar de red viaria, se optimizan las infraestructuras y el Sistema Local de Equipamiento se proyecta como “espacio intersticial” que da servicio a los bloques ejecutados de la Avenida la Riviera.

La reducción de red viaria libera superficie de parcela neta para el desarrollo de la edificación lo que mejora la densidad de la propuesta y aumenta también proporcionalmente la reserva de vivienda en régimen de protección.



Alternativa 2. Propuesta de ordenación detallada.

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	29/01/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmR79Q8VN4QULFYRXR9Z7JPZXU7	PÁG. 25/27	

ALTERNATIVA 2						
USO	PARCELA	SUPERFICIES		EDIFICABILIDAD		VIVIENDAS
		m2S	%	m2t/m2s	m2t	
USO Y DOMINIO PRIVADO						
Vienda Libre		14.510,63	39,98%	0,79	11.432,71	96
0,3 VPO		6.380,10	17,58%	0,77	4.899,73	42
RESIDENCIAL		20.890,73	57,56%	0,78	16.332,45	138
USO Y DOMINIO PUBLICO						
Equipamiento	EQ	2.352,36	6,48%			
S. Técnico	ST-1	35,00	0,10%			
Red Viaria	RV	8.321,67	22,93%			
Zonas Verdes	Computable	3.629,54	10,00%			
	No Computable	1.065,03	2,93%			
USO Y DOMINIO PUBLICO		15.403,60	42,44%			
URS 05 COMPUTABLE		36.294,33	99,90%	0,45	16.332,45	138
DPH		844,20				
URS 05		37.138,53				

De acuerdo con el análisis de estas 3 alternativas, se pretende desarrollar la Alternativa 2 ya que resulta ser la mas ventajosa porque en ella se reduce la superficie de red viaria liberando así superficie de parcela neta para el desarrollo de la edificación lo que mejora la densidad de la propuesta y aumenta también proporcionalmente la reserva de vivienda en régimen de protección.

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

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	29/01/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmR79Q8VN4QULFYRXR9Z7JPZXU7	PÁG. 26/27





Junta de Andalucía

ANEXO II

INFORMES SECTORIALES RECIBIDOS EN RESPUESTA A LAS CONSULTAS FORMULADAS

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

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	29/01/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmR79Q8VN4QULFYRXR9Z7JPZXU7	PÁG. 27/27



Fecha: Firma electrónica
Ref.: DT/FFT/ALG/JTM/JRD/tpa
S/Ref.: SPA/DPA/EBF/163/2023 (EA/MA/38/23)
Expediente.: MA-74166 EAE
Asunto: Informe en Materia de Aguas

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

De acuerdo con lo establecido en el artículo 38.2 de la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, se remite informe solicitado correspondiente al expediente arriba indicado, sobre PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL ÁMBITO SUP-R 2.7 (URS 05/PGOU 2019) DEL PGOU, T.M. TORREMOLINOS (Málaga), lo que se comunica, a los efectos oportunos.

EL DELEGADO TERRITORIAL

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



FERNANDO FERNANDEZ TAPIA-RUANO		02/12/2024	PÁGINA 1/1
VERIFICACIÓN	BndJAAVDA73YZDZBAH3FUWT68H3764	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

S/Ref.: SPA/DPA/EBF/163/2023 (EA/MA/38/23)

N/Ref.: MA-74166 EAE

Fecha del informe: Fecha firma electrónica

Asunto: DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL ÁMBITO SUP-R 2.7 (URS 05/PGOU 2019) DEL PGOU, T.M. TORREMOLINOS

1.- DATOS

Fecha registro entrada: 09/02/2024
Peticionario: Servicio de Protección Ambiental
Municipio: Torremolinos
Provincia: Málaga
Cauce/s: Cañada de Ceuta
Coords. UTM (ETRS89): X: 366009 Y: 4053407

2.- ANTECEDENTES DE HECHO

Se procede a la revisión de la documentación remitida por el Servicio de Protección Ambiental en el Procedimiento de Evaluación Ambiental que ha sido abierto con motivo de la presentación del Plan Parcial de Ordenación del ámbito Suelo Urbanizable Sectorizado.

El objeto del Plan Parcial de Ordenación es el de desarrollar las determinaciones urbanísticas que el PGOU vigente de Torremolinos establece para el ámbito SUP R 2.7 el cual está clasificado en dicho Plan como Suelo Urbanizable Sectorizado y que por aplicación de la LISTA ahora se considera suelo rústico con actuación de transformación urbanística delimitada. Dichas determinaciones son las siguientes: - Superficie: 39.200 m² - Edificabilidad bruta: 0,45 m²t/m²s - Densidad: 38 viviendas/ha. - Uso dominante: Residencial. - Ordenación aplicable: CJ / UAS

A tal efecto se aporta la documentación siguiente para su análisis:

- Documento 1. Documento Ambiental Estratégico.


3.- LOCALIZACIÓN

El alcance del Plan Parcial es muy reducido ya que se limita a establecer la ordenación detallada del ámbito SUP R 2.7 (URS 05/PGOU 2019) que tiene una superficie de 39.200 m² y está totalmente integrado en la malla urbana, rodeado de edificaciones y viario y de todos los servicios urbanos (red abastecimiento de agua, red de saneamiento, red de energía eléctrica y alumbrado). Su delimitación presenta una forma irregular rodeado al Norte, Este y Oeste por tejido urbano y al Sur colindante con un sistema general de áreas libres.



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

FIRMADO POR	JUAN MANUEL TRUJILLO MENA	21/11/2024
VERIFICACIÓN	Pk2jmQUY5MQATEVECCMZ7D7GBSJPZZ	PÁG. 1/13





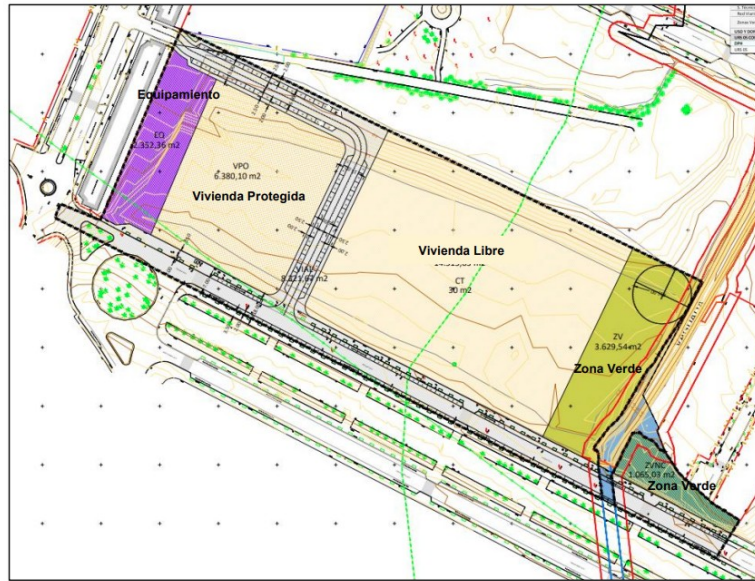
4. - ALTERNATIVAS

La Alternativa 0 supone la no ejecución del planeamiento dejando el terreno en su estado actual.

La Alternativa 1 propone una red viaria interna que independiza la zona del Arroyo, alrededor de la que se proyecta la reserva de Zona Verde Pública, del resto de terrenos de uso lucrativo. El Equipamiento se propone en el margen contrario del vial transversal proyectado. Las parcelas residenciales de vivienda libre y protegida se proyectan entre la reserva destinada a Equipamiento y los bloques ejecutados de la Avenida la Riviera.

La Alternativa 2 se propone el desplazamiento del vial transversal hacia el centro geométrico del ámbito de manera que se independiza la parcela destinada a Sistema Local de Equipamientos y la vivienda protegida en una manzana y la vivienda libre y el sistema local de áreas libres en otra. Se reduce la superficie a ejecutar de red viaria, se optimizan las infraestructuras y el Sistema Local de Equipamiento se proyecta como “espacio intersticial” que da servicio a los bloques ejecutados de la Avenida la Riviera. La reducción de red viaria libera superficie de parcela neta para el desarrollo de la edificación lo que mejora la densidad de la propuesta y aumenta también proporcionalmente la reserva de vivienda en régimen de protección.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JUAN MANUEL TRUJILLO MENA	21/11/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmQUY5MQATEVECCMZ7D7GBSJPZZ	PÁG. 2/13	



Alternativa 2. Propuesta de ordenación detallada.

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

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

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

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

Son los organismos públicos los que en aras del interés común, y en cumplimiento del respeto al ordenamiento jurídico vigente, tienen la competencia y función de inspección y control de dicha actividad. A tal efecto, se someten a estudio todos aquellos elementos que pudieran incidir en el medio ambiente, y más concretamente en el medio hídrico, elemento fundamental para la vida de los seres humanos. Sin agua, no hay desarrollo posible.

Los impactos que se pueden producir en el dominio público hidráulico con motivo de la alternativa elegida, inciden en el respeto y protección del dominio público, de los cauces, acuíferos, lagos, lagunas, el uso y aprovechamiento del agua y la generación de efluentes, sus renovaciones.... Se tendrán en cuenta los

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JUAN MANUEL TRUJILLO MENA	21/11/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmQUY5MQATEVECCMZ7D7GBSJPZZ	PÁG. 3/13	



factores y condiciones de la actuación que incidan en la calidad del agua superficial, y puedan suponer la pérdida de características morfológicas hídricas o interrupción o desviación de cauces. A su vez, se tendrán en cuenta los impactos sobre el agua subterránea y las características acuíferas del sustrato.

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

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

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

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

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

El art. 2 del Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio, establece la definición de dominio público hidráulico, considerando como tal:

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

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

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

En concreto, se establece que:

“1. Sin perjuicio de lo dispuesto en la Sección VI del Título I del Reglamento de la Planificación Hidrológica,

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JUAN MANUEL TRUJILLO MENA	21/11/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmQUY5MQATEVECCM7D7GBSJPZZ	PÁG. 4/13	



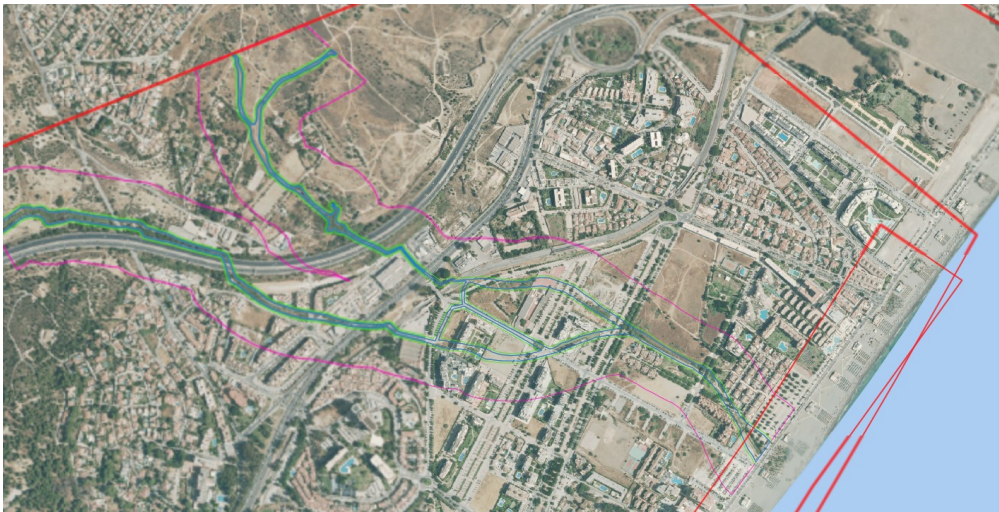
aprobado por Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, **constituyen objetivos medioambientales en materia de agua** los siguientes:

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

La zona de estudio se localiza en la Demarcación Hidrográfica de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas. En concreto se encuentra determinado por las características de la Cuenca del Guadalhorce.

5.1 Masas de aguas superficiales.

Se distingue en el Sector la existencia de la Cañada de Ceuta.



Este cauce ha sido objeto de estudio por la Administración Hidráulica, y el interesado ha presentado estudio hidrológico hidráulico, que debe ser estudiado con detenimiento por esta administración, ya que los datos oficiales están publicados, y se deberá de considerar si este estudio es compatible y se suma a los estudios ya elaborados.

El estudio hidrológico e hidráulico deberá ser supervisado por la Administración Hidráulica Andaluza en cuanto a sus hipótesis de partida y métodos de cálculo. Para ello, junto al estudio se remitirá la cartografía utilizada y las entradas y salidas del programa hidráulico en formato digital. Dicha supervisión no supone,

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

FIRMADO POR

JUAN MANUEL TRUJILLO MENA

21/11/2024

VERIFICACIÓN

Pk2jmQUY5MQATEVECCMZ7D7GBSJPZZ

PÁG. 5/13





salvo señalamiento expreso, aceptación por parte de la misma en cuanto a sus resultados

El informe emitido por la Administración Hidráulica Andaluza deberá hacer un pronunciamiento expreso sobre si los planes de ordenación del territorio y urbanismo respetan los datos del deslinde del dominio público hidráulico, o la delimitación técnica del mismo, y sus zonas de servidumbre y policía.

Los planes de desarrollo deberán delimitar y respetar el dominio público hidráulico y las zonas de servidumbre, garantizándose para estas zonas los usos que se establecen en la normativa de aguas y en la presente Instrucción. El planeamiento general deberá regularizar su clasificación urbanística.

En el dominio público hidráulico y en sus zonas de servidumbre se garantizará la continuidad ecológica. El tratamiento dado al dominio público hidráulico debe ser conjunto con la cuenca vertiente, contemplando su integración con el medio urbano, respetando el paisaje y potenciando el uso y disfrute ciudadano del cauce y de sus zonas de servidumbre y policía. A la vez que se favorezca la identidad territorial, la función natural de los cauces y la conservación y mejora de la biodiversidad acuática y de las especies asociadas.

En las **zonas de servidumbre** sólo se podrá prever ordenación urbanística para uso público orientada a los fines de paso público peatonal y para el desarrollo de los servicios de vigilancia, conservación y salvamento y para el varado y amarre ocasional de embarcaciones, por tanto, no podrán prever construcciones. En estas zonas el planeamiento podrá planificar siembras o plantaciones de especies no arbóreas, que den continuidad a la vegetación de ribera específica del ámbito. Cualquier uso que demande la disposición de infraestructuras, mobiliario, protecciones, cerramiento u obstáculos deberá ser acorde a los fines indicados. En la zona de servidumbre no se permitirá la instalación de viales rodados.


Las fichas urbanísticas de los sectores que afectan a cauces de dominio público hidráulico o a sus zonas de protección deberán recoger tal afección y la limitación de usos que corresponda, citando además que para la aprobación de la figura de desarrollo correspondiente el Ayuntamiento deberá solicitar informe en materia de aguas a la Administración Hidráulica.

En la **zona de policía** quedan prohibidas aquellas actuaciones que supongan alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno, las extracciones de áridos, así como cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico. También queda prohibida la instalación de balsas-depósitos de efluentes procedentes de actividades industriales o agrarias, aunque dispongan de medidas para evitar filtraciones o rebosamientos, salvo que estén fuera de zona inundable y que por su naturaleza no puedan tener otra ubicación

Recordar que, todas las obras a ejecutar sobre el dominio público hidráulico, en zona de servidumbre y en zona de policía, deben ser autorizadas o informadas previamente a su ejecución por esta Administración Hidráulica Andaluza, para que puedan ser examinadas en detalle la compatibilidad de las actuaciones con la protección del Dominio Público Hidráulico.

Masas de aguas subterráneas.

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

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JUAN MANUEL TRUJILLO MENA	21/11/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmQUY5MQATEVECCM7D7GBSJPZZ	PÁG. 6/13	



Se identifica en el sector las siguiente masa de aguas subterránea ES060MSBT060-037 y ES060MSBT060-038 con límites:



Esta masa de agua presenta problemas de sobreexplotación encontrándose en mal estado, motivo por el cual se deberán adoptar las medidas que sean necesarias a fin de evitar el aumento de la presión sobre la masa de agua.

De cara a minimizar el impacto que genera el sellado del suelo con elementos impermeables sobre la recarga de las masas de aguas subterráneas sería oportuno que en la zona afectada por la mencionada masa, la Modificación propuesta debe de minimizar la cuantía de pavimentación u ocupación impermeable a aquellas superficies que sean estrictamente necesarias, potenciando los espacios libres y permeables para facilitar su recarga.

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

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JUAN MANUEL TRUJILLO MENA	21/11/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmQUY5MQATEVECCM7D7GBSJPZZ	PÁG. 7/13	



- 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.

6.- PREVENCIÓN DE RIESGOS POR AVENIDAS E INUNDACIONES.

El sector objeto de estudio esta afectado por la zona de flujo preferente que presentan los estudios oficiales para la Cañada de Ceuta, es por ello que resulta de aplicación la regulación prevista en los artículos 9 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.



“1. En la zona de policía de 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce quedan sometidos a lo dispuesto en este Reglamento las siguientes actividades y usos del suelo:

- a) Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.*
- b) Las extracciones de áridos.*
- c) Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.*
- d) Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del estado de la masa de agua, del ecosistema acuático, y en general, del dominio público hidráulico.*

2. Sin perjuicio de la modificación de los límites de la zona de policía, cuando concurra alguna de las causas señaladas en el artículo 6.2 del Texto Refundido de la Ley de Aguas (TRLA), la zona de policía podrá ampliarse, si ello fuese necesario, para incluir la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo, al objeto específico de proteger el régimen de corrientes en avenidas, y reducir el riesgo de producción de daños en personas y bienes. En estas zonas o vías de flujo preferente sólo podrán ser autorizadas aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dichas zonas, en los términos previsto en los artículos 9 bis, 9 ter y 9 quáter.

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

FIRMADO POR	JUAN MANUEL TRUJILLO MENA	21/11/2024
VERIFICACIÓN	Pk2jmQUY5MQATEVECCM7D7GBSJPZZ	PÁG. 8/13





La zona de flujo preferente es aquella zona constituida por la unión de la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo durante las avenidas, o vía de intenso desagüe, y de la zona donde, para la avenida de 100 años de periodo de retorno, se puedan producir graves daños sobre las personas y los bienes, quedando delimitado su límite exterior mediante la envolvente de ambas zonas.

A los efectos de la aplicación de la definición anterior, se considerará que pueden producirse graves daños sobre las personas y los bienes cuando las condiciones hidráulicas durante la avenida satisfagan uno o más de los siguientes criterios:

- a) Que el calado sea superior a 1 m.
- b) Que la velocidad sea superior a 1 m/s.
- c) Que el producto de ambas variables sea superior a 0,5 m²/s.

Se entiende por vía de intenso desagüe la zona por la que pasaría la avenida de 100 años de periodo de retorno sin producir una sobreelevación mayor que 0,3 m, respecto a la cota de la lámina de agua que se produciría con esa misma avenida considerando toda la llanura de inundación existente. La sobreelevación anterior podrá, a criterio del organismo de cuenca, reducirse hasta 0,1 m cuando el incremento de la inundación pueda producir graves perjuicios o aumentarse hasta 0,5 m en zonas rurales o cuando el incremento de la inundación produzca daños reducidos.

En la delimitación de la zona de flujo preferente se empleará toda la información de índole histórica y geomorfológica existente, a fin de garantizar la adecuada coherencia de los resultados con las evidencias físicas disponibles sobre el comportamiento hidráulico del río.

3. La modificación de los límites de la zona de policía, cuando concurra alguna de las causas señaladas en el apartado 2 del presente artículo, solo podrá ser promovida por la Administración General del Estado, autonómica o local.

La competencia para acordar la modificación corresponderá al organismo de cuenca, debiendo instruir al efecto el oportuno expediente en el que deberá practicarse el trámite de información pública y el de audiencia a los ayuntamientos y comunidades autónomas en cuyo territorio se encuentren los terrenos gravados y a los propietarios afectados. La resolución deberá ser motivada y publicada, al menos, en el Boletín Oficial de las provincias afectadas.

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

En el documento ambiental se indica:

“Se, se ha procedido a realizar un levantamiento topográfico actualizado y se ha elaborado un Estudio Hidrológico e Hidráulico, que se adjunta, según el cual el ámbito no se encuentra afectado por los riesgos de inundación tal como queda justificado en dicho documento, considerándose por ello que el ámbito SUP R 2.7 no precisa protección ante el riesgo de inundación para eventos de lluvia de baja probabilidad de ocurrencia. Asimismo, en dicho estudio se ha determinado la huella del Dominio Público Hidráulico, por el que se detraen 884,20 m²s del total computable del ámbito. La Zona de Servidumbre a 5,00 m. del Dominio Público Hidráulico se ha incluido a efectos de cómputo, calificada en su mayoría como zona verde y una pequeña parte como red viaria al ser atravesada por la Calle del Sanatorio, ya ejecutada.”

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

FIRMADO POR

JUAN MANUEL TRUJILLO MENA

21/11/2024

VERIFICACIÓN

Pk2jmQUY5MQATEVECCMZ7D7GBSJPZZ

PÁG. 9/13





Sin embargo los datos sobre inundabilidad de que dispone esta Administración Hidráulica arrojan otros resultados.



INFRAESTRUCTURAS DEL CICLO INTEGRAL DEL AGUA.

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

a) *El abastecimiento de agua en alta o aducción, que incluye la captación y alumbramiento de los recursos hídricos y su gestión, incluida la generación de los recursos no convencionales, el tratamiento de*

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

FIRMADO POR

JUAN MANUEL TRUJILLO MENA

21/11/2024

VERIFICACIÓN

Pk2jmQUY5MQATEVECCMZ7D7GBSJPZZ

PÁG. 10/13





potabilización, el transporte por arterias principales y el almacenamiento en depósitos de cabecera de los núcleos de población.

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

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

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

e) La reutilización, en su caso, del agua residual depurada, en los términos de la legislación básica.

DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS. ABASTECIMIENTO DE AGUA.

El desarrollo urbanístico que se prevé deberá contar con la disponibilidad de los recursos hídricos necesario para satisfacer las demandas de los nuevos desarrollos. A tal efecto, habrá que estar a lo que resulte de la tramitación del expediente administrativo 1999SCA001090MA/ MA-25632, en el que con fecha 4/04/2024 se ha solicitado informe a la Oficina de planificación hidrológica, en el que se indica:

“Para hacer posible la recuperación del mal estado cuantitativo de la MASbt 060.038 Sierra de Mijas es necesario sustituir progresivamente los recursos subterráneos por recursos superficiales y no convencionales (aguas desaladas y regeneradas). Para ello, se partirá desde un volumen anual de 8,74 hm³ para alcanzar los 7,41 hm³ en el año 2030. Más allá de este horizonte se deberá reducir el volumen anual extraído a razón de 0,44 hm³ hasta alcanzar los 3,42 (RCP 4.5)/ 3,50 (RCP 8.5) hm³ previstos para el horizonte 2039, sin perjuicio de que sea revisado en caso de aprobación de un nuevo Plan Hidrológico, procediéndose en tal caso a la emisión de un nuevo informe de compatibilidad conforme a lo establecido en el artículo 108.3 y 4 del RDPH. • Uso: Abastecimiento de uso doméstico incluido consumo en boca. Se procurará evitar el uso para riego de jardines y baldeo de calles, para lo cual se utilizará agua de otras procedencias alternativas (superficiales, desaladas y/o regeneradas). • Población: Este informe se emite sobre una población equivalente para el año 2030 de 111.577 habitantes. Según las previsiones realizadas por el solicitante atendiendo a los datos obtenidos del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía, explotación del Padrón municipal de habitantes del INE y último año con población vinculada no residente 2011. • Instalación de contadores: Según lo dispuesto en el artículo 73.7 de la Normativa del Plan Hidrológico vigente y de acuerdo con lo establecido en los artículos 7.2 b) 1º y 45.11 de la LAA. El titular del aprovechamiento deberá disponer de contadores homologados para la medición de los consumos. De acuerdo con las disposiciones de la Orden ARM/1312/200, en función del caudal máximo autorizado en el título habilitante, se establecerán los procedimientos de medición y registro de dichos caudales. • Medidas de control: Con objeto de controlar la evolución y recuperación de la MASbt 060.038 Sierra de Mijas mensualmente se remitirán a este Servicio de Planificación Hidrológica los valores del nivel piezométrico tomados en la red de piezómetros instalados por el Ayuntamiento”.

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

FIRMADO POR

JUAN MANUEL TRUJILLO MENA

21/11/2024

VERIFICACIÓN

Pk2jmQUY5MQATEVECCM7D7GBSJPZZ

PÁG. 11/13





REDES DE PLUVIALES, SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN.

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

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

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

Para garantizar que los vertidos suponen el menor impacto posible sobre las masas de agua, la Autorización de vertido establece las condiciones en que éstos deben realizarse concretando las siguientes cuestiones:

Origen de las aguas residuales y localización del punto de vertido.

Caudal y valores límite de emisión del efluente.

Instalaciones de depuración y evacuación que el Organismo de Cuenca considere suficientes para cumplir con la normativa sobre la calidad del medio receptor.

Plazo de las distintas fases de las obras de las instalaciones de depuración así como las distintas medidas que se deban adoptar para reducir la contaminación.

Plazo de vigencia de la autorización.

El importe del canon de control de vertidos, tasa destinada a la protección, mejora y estudio del medio receptor.


Actuaciones y medidas que se deban tomar en caso de emergencia.

Programas de reducción de la contaminación para la progresiva adecuación del vertido.

Los Organismos de Cuenca llevan a cabo labores de inspección de todos los vertidos, de modo que en caso de detectar un vertido que carece de autorización o que incumple las condiciones de su autorización, se inicia un proceso sancionador.

CONCLUSIONES

El preceptivo informe en materia de aguas que se redacte en base a la Instrucción de 20 de febrero de 2012 de la anterior Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico sobre la elaboración de informes en materia de aguas a los planes con incidencia territorial, a los planeamientos

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JUAN MANUEL TRUJILLO MENA	21/11/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmQUY5MQATEVECCMZ7D7GBSJPZZ	PÁG. 12/13	



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.

Si resultase necesario aportar EHH a la Administración Hidráulica para el preceptivo Informe en materia de Aguas, deberá incorporar plano de láminas de inundación resultado de las **medidas de defensa propuestas**, T-10 T-100 y T-500, grafiando zona de flujo preferente VID Vía Intenso Desagüe y para graves daños según el artículo 9.2 RDPH.


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

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

En el caso de definirse medidas de defensa deberá aportarse características de las mismas, así como definición de T-10, T-100 y T-500, grafiando zona de flujo preferente VID Cía Intenso Desagüe resultado de la aplicación de dichas medidas sin afección de terceros, así como presupuesto de ejecución de la obra propuesta.

Será preceptivo solicitar informe de disponibilidad de recursos hídricos al servicio de Planificación Hidrológica.

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

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JUAN MANUEL TRUJILLO MENA	21/11/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmQUY5MQATEVECCMZ7D7GBSJPZZ	PÁG. 13/13	

COMUNICACIÓN INTERIOR

Su Ref.: SPA/DPA/EBF/163/2023 (EA/MA/38/23)

Fecha: Pie de firma

Asunto: PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP R.2.7 TORREMOLINOS
T.M.: TORREMOLINOS


Remitente: DEPARTAMENTO DE CALIDAD DEL AIRE

Destinatario: DEPARTAMENTO DE PREVENCIÓN Y CONTROL AMBIENTAL

En relación a la solicitud de informe sobre el plan parcial 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



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	JAVIER BERDEGUE GIL	FECHA	23/08/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4S5EU4W5WNPSX87RRWGBASC3Q	PÁGINA	1/1	

COMUNICACIÓN INTERIOR

Su Ref.: SPA/DPA/EBF/163/2023 (EA/MA/38/23)

Fecha: Pie de firma

N Ref: VARIOS02/24/MA/0120

Asunto: PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL ÁMBITO SUP-R 2.7 (URS 05/PGOU 2019) DEL PGOU DE TORREMOLINOS

Remitente: DEPARTAMENTO DE CALIDAD HÍDRICA

Destinatario: DEPARTAMENTO DE PREVENCIÓN Y CONTROL AMBIENTAL

En relación a su oficio de fecha 08.02.2024 para las consultas del procedimiento de evaluación ambiental estratégica del PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL ÁMBITO SUP-R 2.7 (URS 05/PGOU 2019) DEL PGOU DE TORREMOLINOS, 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 informa los siguientes:

ANTECEDENTES

- En los tramo de costa recogido existe deslinde en tramitación DES01/07/29/0021 aprobado por O.M. 05/04/2010 que debe recoger todos los bienes demaniales definidos en la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.
- El PPO propuesto indubitadamente no afecta al dominio público marítimo-terrestre.
- El PPO propuesto indubitadamente no afecta a servidumbre de tránsito del dominio público marítimo-terrestre.
- El PPO propuesto indubitadamente no afecta a la servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre del deslinde DES01/07/29/0021 aprobado por O.M. 05/04/2010.
- El PPO propuesto indubitadamente afecta a la zona de influencia del dominio público marítimo-terrestre.



FRANCISCO JESUS ALASCIO GARCIA		15/12/2024	PÁGINA 1/2
VERIFICACIÓN	BndJATR627WWN3FS3YM5VLPGE7VXJR	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



CONSIDERACIONES

Afectando a la Zona de Influencia del DPM-T es necesario que la ordenación territorial y urbanística cumpla el art. 30 de la Ley de Costas respecto a la ordenación territorial y urbanística sobre terrenos incluidos en una zona, *cuya anchura se debe determinar en el instrumentos correspondiente y que será como mínimo de 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar, y en el cual las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística evitando la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, sin que, a estos efectos, la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable programado o apto para urbanizar en el término municipal respectivo.*

CONCLUSIÓN

Por tanto se informa que la actuación es **compatible** con la normativa de competencia de este Departamento; en caso de darse un instrumento de ordenación territorial de mayor ámbito es necesario definir la Zona de Influencia del DPM-T del municipio siendo recomendable que se haga parcialmente en el Plan de Parcial de Ordenación propuesto.

EL JEFE DEL DEPARTAMENTO
DE CALIDAD HÍDRICA



FRANCISCO JESUS ALASCIO GARCIA		15/12/2024	PÁGINA 2/2
VERIFICACIÓN	BndJATR627WWN3FS3YM5VLPGE7VXJR	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Expte: **TA240018**

Asunto: **INFORME**

UPPH / **JASC**

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

DELEGACIÓN TERRITORIAL EN MÁLAGA.

Avd. de la Aurora, nº 47

Edificio Servicios Múltiples - 29071 MÁLAGA

Con fecha 9 de febrero de 2024 tuvo entrada en esta Delegación por parte de la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, solicitud de informe sobre el inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria del PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL ÁMBITO SUP-R 2.7 (URS 05/PGOU 2019) DEL PGOU DE TORREMOLINOS, siendo las entidades promotoras de este Plan INVERIONES GIROMAR, S.L. y EDIPSA CONSTRUCTORA S.A. y las redactoras INGESA S.L y CAI SOLUCIONES S.L.

- 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 EL INICIO DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL ÁMBITO SUP-R 2.7 (URS 05/PGOU 2019) DEL PGOU DE TORREMOLINOS (MÁLAGA).

Los terrenos objeto de este Plan, clasificados como SUP R 2.7 (URS 05/PGOU 2019) se encuentran situados al este del casco urbano del municipio de Torremolinos paralelos a la línea de Costa al sur de la Autopista de la Costa del Sol AP-7, a su paso por el municipio, en el ámbito próximo a la salida 0 de la MA-20.

Se presentan tres Alternativas (0-2):

0. No propone ninguna actuación en el ámbito.
1. La Alternativa 1 propone una red viaria interna que independiza la zona del Arroyo, alrededor de la que se proyecta la reserva de Zona Verde Pública, del resto de terrenos de uso lucrativo. El Equipamiento se propone en el margen contrario del vial transversal proyectado. Las parcelas residenciales de vivienda libre y protegida se proyectan entre la reserva destinada a Equipamiento y los bloques ejecutados de la Avenida la Riviera.
2. Se propone el desplazamiento del vial transversal hacia el centro geométrico del ámbito de manera que se independiza la parcela destinada a Sistema Local de Equipamientos y la vivienda protegida en una manzana y la vivienda libre y el sistema local de áreas libres en otra. Se reduce la superficie a ejecutar de red viaria, se optimizan las infraestructuras y el Sistema Local de Equipamiento se proyecta como “espacio intersticial” que da servicio a los bloques ejecutados de la Avenida la Riviera. La reducción de red viaria libera superficie de parcela neta para el desarrollo de la



ANTONIO JESUS VILLALON CONEJO		08/04/2024	PÁGINA 1/2
VERIFICACIÓN	BndJA72G6A7N3WGUAC7LC87AW2LC6A	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



edificación lo que mejora la densidad de la propuesta y aumenta también proporcionalmente la reserva de vivienda en régimen de protección.

Analizando la ubicación del área objeto de esta modificación con los datos obrantes en esta Delegación, se comprueba que el presente proyecto afecta al siguiente yacimientos arqueológico:

YACIMIENTO	MUNICIPIO	PROTECCIÓN
Los Álamos (nº41)	Torremolinos	Zona de Vigilancia con Sondeos

CONCLUSIÓN:

Contrastada la información aportada con la documentación existente en los archivos de esta Delegación Territorial, informamos que en el área objeto de estudio se localiza el yacimiento arqueológico “Los Álamos” con protección arqueológica de “vigilancia son Sondeos”, por lo tanto, e independientemente de la Alternativa que se apruebe, cualquier proyecto que implique remoción del terreno en esta zona deberá estar condicionado a la realización PREVIA, de una:

- ACTIVIDAD ARQUEOLÓGICA PREVENTIVA de EXCAVACIÓN mediante SONDEOS en todo el área afectada.

Esta actividad arqueológica previa deberá ser autorizada por esta Delegación Territorial y ser dirigida por persona técnica competente (arqueóloga/o), de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas (BOJA, nº. 134, de 15 de julio de 2003).

Los resultados de esta actividad marcará, 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 .

”

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		08/04/2024	PÁGINA 2/2
VERIFICACIÓN	BndJA72G6A7N3WGUAC7LC87AW2LC6A	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

COMUNICACIÓN INTERIOR

N.º: 2024E018

Fecha: En pie de firma

Asunto: EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA del Plan parcial del sector SUP R.2.7, T.M. TORREMOLINOS.

Remitente: DEPARTAMENTO DE RESIDUOS Y CALIDAD DEL SUELO. Ref.: 2024E018

Destinatario: DEPARTAMENTO DE PREVENCIÓN Y CONTROL AMBIENTAL.

Ref.: SPA/DPA/EBF/163/2023 (EA/MA/38/23)

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 del Plan parcial del sector SUP R.2.7, T.M. TORREMOLINOS**, 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 se le informa:

1. PRODUCCIÓN DE RESIDUOS PELIGROSOS.....	1
2. RESIDUOS NO PELIGROSOS.....	2
3. RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN (R.C.D).....	2
4. PROTECCIÓN DEL SUELO.....	3
5. LEGISLACIÓN.....	4

El presente informe hace referencia a la EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DE PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP R.2.7. DEL P.G.O.U. DE TORREMOLINOS (MÁLAGA). Según se establece en el documento, el objeto del proyecto es:

“El objeto del Plan Parcial de Ordenación es el de desarrollar las determinaciones urbanísticas que el PGOU vigente de Torremolinos establece para el ámbito SUP R.2.7.”

La superficie total del ámbito de planeamiento fijada en el documento es de 39.200 m². Su delimitación presenta una forma irregular rodeado al Norte, Este y Oeste por tejido urbano y al Sur colindante con un sistema general de áreas libres. Los límites físicos que encierran los terrenos a ordenar son:

- Al Noroeste con Calle del Sanatorio
- Al Noreste con un conjunto residencial de bloque paralelo a la Avenida de la Ribera



CORAL SUBIRON GARAY		09/07/2024	PÁGINA 1/6
AZAHARA ESCALONA GARCIA ESCRIBANO			
VERIFICACIÓN	BndJAU2RJ9EZ76UKCFUWZKCGMBLZLK	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- Al Suroeste con la Cañada de Ceuta, la urbanización colindante Heritage Resort y parte de la Calle del Sanatorio.
- Al Sureste con el Sistema General de Áreas Libres SG AL 6.



Una vez mencionada la situación y las especificaciones generales del PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP R.2.7., se mencionarán, en las secciones siguientes, las materias competentes de este Departamento de Residuos y Calidad del Suelo, que deberán 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 PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP R.2.7, 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.



CORAL SUBIRON GARAY		09/07/2024	PÁGINA 2/6
AZAHARA ESCALONA GARCIA ESCRIBANO			
VERIFICACIÓN	BndJAU2RJ9EZ76UKCFUWZKCGMBLZLK	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



2. RESIDUOS NO PELIGROSOS.

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

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

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

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 deberá incluir 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.

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.

Por otro lado, conforme a lo establecido en el **artículo 82 de Decreto 73/2012, de 20 de marzo**, cuando la **actuación u obra sea de titularidad pública y sea ejecutada por persona o entidad contratista o adjudicataria**, ésta deberá **constituir una fianza o garantía financiera equivalente a favor de la Consejería competente en medio ambiente** para asegurar la correcta gestión de los residuos generados, de conformidad con el artículo 6.2 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero. Asimismo, la constitución de la fianza estará integrada en los procedimientos de autorización ambiental integrada o autorización ambiental unificada, de modo que se deposite el importe requerido antes de emitirse la correspondiente resolución de autorización ambiental.



CORAL SUBIRON GARAY		09/07/2024	PÁGINA 3/6
AZAHARA ESCALONA GARCIA ESCRIBANO			
VERIFICACIÓN	BndJAU2RJ9EZ76UKCFUWZKCGMBLZLK	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



En referencia a este último aspecto, la forma de constitución de la fianza y el importe de la misma se determinarán en base al Presupuesto de Ejecución Material (PEM) de la obra, aplicándole los criterios de cálculo establecidos en el artículo 82 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo.

Por otro lado, 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**.

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, 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 que durante las obras derivadas del presente instrumento de planeamiento, la ocupación y afección mínima



CORAL SUBIRON GARAY		09/07/2024	PÁGINA 4/6
AZAHARA ESCALONA GARCIA ESCRIBANO			
VERIFICACIÓN	BndJAU2RJ9EZ76UKCFUWZKCGMBLZLK	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



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

Para garantizar la menor afección a la calidad de los suelos, cerca de los posibles puntos de derrame de sustancias peligrosas se dispondrá de **medios técnicos y materiales** (sacos de material absorbente, barreras de protección, etc.) que aseguren una **rápida intervención sobre cualquier vertido accidental**, actuando sobre el foco de vertido así como su propagación y posterior recogida y gestión.

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

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

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

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

5. 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.
- 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.



CORAL SUBIRON GARAY		09/07/2024	PÁGINA 5/6
AZAHARA ESCALONA GARCIA ESCRIBANO			
VERIFICACIÓN	BndJAU2RJ9EZ76UKCFUWZKCGMBLZLK	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



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

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



CORAL SUBIRON GARAY		09/07/2024	PÁGINA 6/6
AZAHARA ESCALONA GARCIA ESCRIBANO			
VERIFICACIÓN	BndJAU2RJ9EZ76UKCFUWZKCGMBLZLK	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	