

INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP.C-21 “FINCA LOS TEJONES” (EA/MA/45/21) FORMULADO POR EL AYUNTAMIENTO DE MIJAS

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

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

El artículo 12 del Decreto del Presidente 10/2022, de 25 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, determinan que corresponde a la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul el ejercicio de las competencias en materia de medio ambiente y desarrollo sostenible.

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

La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en su Disposición final quinta, modifica la redacción de los artículos 36 y 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. No obstante, en su Disposición transitoria tercera recoge que los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de esta Ley, podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del



FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	12/06/2023	PÁGINA 1/22
VERIFICACIÓN	Pk2jm7868MN4UU9H7LNCHSW4R2AS5E	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma. A estos efectos, se considerarán iniciados los procedimientos, en el caso de los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental estratégica, con la solicitud de inicio del mismo, siendo por ello de aplicación dicha Disposición transitoria tercera en el presente caso.

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

El objeto del Plan Parcial es la ordenación y desarrollo urbanístico del sector SUP C-21 del PGOU de Mijas, favoreciendo la expansión del casco urbano y configurando una nueva área de crecimiento. Para ello se han tenido presente las infraestructuras urbanas actuales, así como las dotaciones de suelo correspondientes para los distintos usos de acuerdo con la vigente Ley del Suelo y el Documento de Revisión del PGOU de Mijas.

Según los datos del documento urbanístico presentado, el sector tiene una superficie de 148.003,67 m². El índice de edificabilidad asignado por el PGOU es de 0,19 m²/m²s, de donde resulta una edificabilidad de 28.120,7 m². La densidad es de 19 viv/ha, resultando un máximo de 281 viviendas, que se implantarán bajo las ordenanzas CJ1 (Ciudad Jardín), ADS (Vivienda adosadas) y AIS (Viviendas Aisladas).

Se incluye una parcela de 6.492 m² con uso industrial, destinada a gasolinera e instalaciones comerciales auxiliares, una parcela con uso comercial de 1.202 m², y una parcela de 29.987 m² destinada a camping.

Un total de 30.282 m² se destinan a áreas libres. El plan parcial también contempla una zona de equipamientos públicos de carácter docente y social, y una zona de equipamiento deportivo, así como viario, aparcamientos y la justificación de los diversos servicios urbanísticos.

El artículo 40.3.c) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en su redacción anterior a la modificación operada por la Disposición final quinta de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, de aplicación en este caso, como se ha expuesto anteriormente, de acuerdo con su Disposición transitoria tercera, recoge que se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada “Los restantes instrumentos de planeamiento de desarrollo no recogidos en el apartado 2.c) anterior, así como sus revisiones, cuyo planeamiento general al que desarrollan no haya sido sometido a evaluación ambiental estratégica.”

El Plan Parcial de Ordenación del sector SUP.C-21, “Finca Los Tejones”, del PGOU de Mijas, es un instrumento de planeamiento de desarrollo cuyo planeamiento general no ha sido sometido a evaluación ambiental estratégica. Por consiguiente, en aplicación del citado artículo 40.3 c) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, se encuentra sometido al trámite de evaluación ambiental estratégica simplificada.

2.- TRAMITACIÓN

Con fecha 27 de septiembre de 2021 se recibe en esta Delegación Territorial escrito del Ayuntamiento de Mijas en el que se solicita el inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada del Plan Parcial de Ordenación del sector SUP.C-21 “Finca Los Tejones”, del PGOU de Mijas, acompañándose documentación con el contenido establecido en los artículos 38.1 y 40.7 de la Ley 7/2007, de 9 de julio. Se adjuntan los siguientes documentos a la solicitud:



FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	12/06/2023	PÁGINA 2/22
VERIFICACIÓN	Pk2jm7868MN4UU9H7LNCHSW4R2AS5E	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

- Borrador del Plan Parcial fechado en julio de 2021, de acuerdo a lo establecido en el artículo 40.7 de la citada Ley 7/2007.
- Documento Ambiental Estratégico, fechado en febrero de 2021, que cubre los aspectos que se señalan en el artículo 39.1 de la Ley 7/2007.

Dado que se verificó que resultaba necesaria la subsanación de la documentación presentada, se formuló, el 26 de octubre de 2021 un requerimiento de subsanación, al que el Ayuntamiento de Mijas dio cumplida respuesta mediante aporte documental realizado el día 9 de noviembre de 2021. Se presentó, concretamente, un documento ambiental estratégico y un borrador del plan. Empero, dado que el primero adolecía de ciertas carencias en los contenidos mínimos exigidos en el artículo 39.1 j) de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, en relación con el análisis de la incidencia del plan con el cambio climático, se formuló un nuevo requerimiento de subsanación con fecha 25 de mayo de 2022, al que el Ayuntamiento de Mijas dio respuesta el 9 de agosto de 2022.

Analizada la documentación aportada junto a la solicitud de inicio del trámite de evaluación ambiental estratégica, resulta que el Plan Parcial de Ordenación del sector SUP.C-21 “Finca Los Tejones”, es un instrumento de planeamiento de desarrollo cuyo planeamiento general no ha sido sometido a evaluación ambiental estratégica, incardinándose, por consiguiente, en el supuesto de hecho contemplado en el artículo 40.3 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 simplificada.

El 27 de septiembre de 2022 se emite, por la entonces Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Málaga, resolución mediante la que se acuerda la admisión a trámite de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica formulada por el Ayuntamiento de Mijas, a tramitarse mediante el procedimiento simplificado.

De acuerdo con los artículos 39.2 y 40.6.c de la Ley 7/2007, de 9 de julio, se han efectuado las siguientes consultas:

Organismo consultado	Fecha de la respuesta
Delegación Territorial de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul:	
Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de las Aguas	18/11/2022
Departamento de Calidad del Aire	14/09/2022
Departamento de Residuos y Calidad del Suelo	03/03/2023
Servicio de Gestión del Medio Natural	28/03/2023
Delegación Territorial de Cultura y Patrimonio Histórico en Málaga: Servicio de Bienes Culturales	01/12/2022



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

3.- CONSIDERACIONES SOBRE LA ACTUACIÓN Y LA DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL

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

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

4.- VALORACIÓN AMBIENTAL DEL PLAN PROPUESTO

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

Con fecha 19 de diciembre de 2022, se emite informe por parte del Departamento de Calidad del Aire de esta Delegación Territorial sobre los aspectos de su competencia, donde informa 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.

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

Con fecha 18 de noviembre 2022, se emite informe por parte del Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de las Aguas de esta Delegación Territorial sobre los aspectos de su competencia.

A continuación se resumen las principales determinaciones de dicho informe, debiéndose atender a su contenido completo, el cual se adjunta como parte del Anexo II del presente informe ambiental estratégico:

Masas de aguas superficiales

El sector colinda al norte con el arroyo los Tejones, por tanto, se ha realizado un estudio hidrológico que se encuentra recogido en el anexo del presente documento, en el que viene recogido la delimitación del dominio público hidráulico, así como de las zonas de protección del arroyo y las zonas inundables hasta un periodo de retorno de 500 años. Es conveniente indicar que en el desarrollo de la ordenación propuesta, se han tenido en cuenta las zonas de protección de este arroyo y las zonas inundables indicadas con el objeto de evitar las mayores afecciones posibles.

El estudio hidrológico e hidráulico deberá ser supervisado por la Administración Hidráulica Andaluza en cuanto a sus hipótesis de partida y métodos de cálculo.

A partir de los resultados obtenidos de la máxima crecida ordinaria en el estudio hidrológico-hidráulico, la Administración Hidráulica Andaluza incorporará criterios geomorfológicos, ecológicos, cartográficos, orográficos y referencias históricas para realizar la delimitación técnica de la línea de deslinde que será trasladada a la Entidad Local para su incorporación a los actos e instrumentos urbanísticos correspondientes.

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



FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	12/06/2023	PÁGINA 4/22
VERIFICACIÓN	Pk2jm7868MN4UU9H7LNCHSW4R2AS5E	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

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

Cualquier tipo de construcción que se realice en la zona de policía necesitará autorización previa de la administración hidráulica competente en materia de agua.

Las infraestructuras de paso se diseñarán de forma que no afecten al dominio público hidráulico, preserven la continuidad ecológica de las zonas de servidumbre y evacuen, al menos, la avenida de 500 años de periodo de retorno.

Las infraestructuras de paso en cauces deberán ser calculadas y diseñadas atendiendo a las siguientes condiciones:

a) Deberán ser dimensionadas de forma que se garantice la evacuación del caudal correspondiente a la avenida de los 500 años de periodo de retorno, evitando que el posible incremento de la llanura de inundación produzca remansos aguas arriba, u otras afecciones aguas abajo, que originen daños a terceros. Se respetará la pendiente longitudinal del cauce natural, sin aumentarla.

b) No se colocarán tubos ni marcos pluricelulares en cauces de dominio público hidráulico. Se tenderá a estructuras de sección libre que no alteren el lecho ni la sección del cauce. En el caso que se proyecten



FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	12/06/2023	PÁGINA 5/22
VERIFICACIÓN	Pk2jm7868MN4UU9H7LNCHSW4R2AS5E	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

marcos, sus soleras irán enterradas, al menos, un metro en cauces con carácter erosivo o medio metro para el resto de cauces, con objeto de reponer el lecho a su estado natural. El perfil longitudinal del cauce no se modificará por la implantación de la obra de paso, evitando que se produzcan resaltos.

c) Los apoyos y estribos en ningún caso afectarán al dominio público hidráulico y deberán ubicarse fuera de la zona de servidumbre y de la vía de intenso desagüe, salvo que razones económicas o técnicas justificadas lo imposibiliten. En este supuesto las estructuras se diseñarán de forma que los apoyos se sitúen en las franjas más externas de las citadas zonas.

d) Las estructuras deberán tener unas dimensiones mínimas que permitan el acceso de personal para labores de conservación y mantenimiento.

e) Todas las obras a ejecutar en el dominio público hidráulico, zona de servidumbre y zona de policía deben ser autorizadas por la administración hidráulica.

f) Las estructuras deben favorecer la pervivencia de la identidad territorial, la función natural y la continuidad de los cauces y la conservación y mejora de la biodiversidad acuática y de las especies asociadas.

Masas de aguas subterráneas

Se debe tener en consideración la posible afección a masa de agua subterránea que se ubica bajo la delimitación del sector, reconocida en el Plan Hidrológico de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas primer ciclo (2009-2015) actualmente en vigor, la denominada Marbella -Estepona con Código número ES060MSBT060.040 , encontrándose con un Estado Global en “Mal estado”. Dicha afección pudiera venir causada por sellado de los terrenos y falta de filtración de la escorrentía.

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.

Los principales impactos que pudieran afectar la Hidrología, se producen por la probabilidad de existencia de vertidos accidentales o disminución de la capacidad de la recarga del acuífero por aparición de suelos asfaltados.

No obstante se deberán adoptar medidas que procuren evitar la producción de estos vertidos accidentales, así en la fase de construcción se deberán adecuar zonas específicas para el cambio de aceites u otros efluentes que se utilicen. En definitiva, se deben adoptar medidas de gestión adecuadas para el tratamiento de los vertidos líquidos o sólidos que se generen, compresivas tanto para la fase de construcción, como para la fase de funcionamiento.

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

Igualmente, con objeto de favorecer la infiltración y evitar en lo posible la compactación del suelo sería



FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	12/06/2023	PÁGINA 6/22
VERIFICACIÓN	Pk2jm7868MN4UU9H7LNCHSW4R2AS5E	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

oportuno que para las zonas ajardinadas se favoreciera la permeabilidad mediante la utilización de acolchados u otras tecnologías con el mismo fin. Sin perjuicio de estas previsiones generales, el Plan podría establecer los siguientes mínimos orientativos para los elementos siguientes:

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

Prevención de riesgos por avenidas e inundaciones

Se entiende por zonas inundables los terrenos delimitados por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas, en régimen real con suelo semisaturado, en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de quinientos años, atendiendo a estudios geomorfológicos, hidrológicos e hidráulicos, así como de series de avenidas históricas y documentos o evidencias históricas de las mismas.

Para evaluar el riesgo por inundaciones del cauce, esta Administración Hidráulica Andaluza no dispone de Estudio Hidráulico Oficial del presente cauce que defina, tanto la Zona de Flujo Preferente (ZFP) y la Zona Inundable (ZI) para un periodo de retorno de 500 años, según lo establece los artículos 9.2 y 14.1 del RDPH respectivamente. Por lo que en el procedimiento correspondiente se tendrá que valorar el estudio HH aportado por el interesado.

Relativo a las obras en Dominio Público Hidráulico y en Zona de Policía

Las medidas correctoras propuestas así como el nuevo desarrollo urbanístico que se derive dentro de ámbito del Sector deberán reunir los siguientes requisitos según lo establecido en los artículos 9 ter, y 14 bis. 2, 3 y 4 del RDPH:

- a) No representen un aumento de la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas, al haberse diseñado teniendo en cuenta el riesgo al que están sometidos.
- b) Que no se incremente de manera significativa la inundabilidad del entorno inmediato ni aguas abajo, ni se condicionen las posibles actuaciones de defensa contra inundaciones de la zona urbana. Se considera que se produce un incremento significativo de la inundabilidad cuando a partir de la información obtenida de los estudios hidrológicos e hidráulicos, que en caso necesario sean requeridos para su autorización y que definan la situación antes de la actuación prevista y después de la misma, no se deduzca un aumento de la zona inundable en terrenos altamente vulnerables.
- c) Las edificaciones se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente y los nuevos usos habitacionales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de período de retorno, y que se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada y que además dispongan de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá asegurar su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.
- d) Toda nueva construcción como ya existente en la zona de flujo preferente (ZFP) y/o en zona inundable (ZI), las administraciones competentes fomentarán la adopción de medidas de disminución



FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	12/06/2023	PÁGINA 7/22
VERIFICACIÓN	Pk2jm7868MN4UU9H7LNCHSW4R2AS5E	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil y la normativa de las comunidades autónomas. Asimismo el promotor deberá suscribir una declaración responsable, presentada ante la Administración hidráulica competente e integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización, en la que el promotor exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Dicha declaración será independiente de cualquier autorización o acto de intervención administrativa previa que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones públicas. En particular, estas actuaciones deberán contar con carácter previo a su realización, según proceda, con la autorización en la zona de policía en los términos previstos en el artículo 78 del RDPH o con el informe de la Administración hidráulica de conformidad con el artículo 25.4 del TRLA (en tal caso, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto). La declaración responsable deberá presentarse ante la Administración hidráulica con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad en los casos en que no haya estado incluida en un expediente de autorización.

e) Además de lo establecido en el apartado anterior, con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona inundable.

Además, todas ellas deberán ser comunicados a esta Administración Hidráulica Andaluza, para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en el artículo 9, 9 bis, 9 ter, 9 quáter, 14 y 14 bis del RDPH, para así obtener el informe al Instrumento de Planeamiento o autorización preceptiva en materia de Aguas previa a la ejecución de las mismas.

Disponibilidad de recursos hídricos. Abastecimiento

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

Infraestructuras del ciclo integral del agua. Saneamiento y depuración

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

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



FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ		12/06/2023	PÁGINA 8/22
VERIFICACIÓN	Pk2jm7868MN4UU9H7LNCHSW4R2AS5E	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma		

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

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

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

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

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

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

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

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.

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.



FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	12/06/2023	PÁGINA 9/22
VERIFICACIÓN	Pk2jm7868MN4UU9H7LNCHSW4R2AS5E	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

4.3. Consideraciones en materia de Residuos y Calidad del Suelo

Con fecha 3 de marzo de 2023 se emite informe por parte del Departamento de Residuos y Calidad del Suelo de esta Delegación Territorial sobre los aspectos de su competencia.

A continuación se resumen las determinaciones de dicho informe, debiéndose atender a su contenido completo, el cual se adjunta como parte del Anexo II del presente informe ambiental estratégico:

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 29 de la *Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y Suelos Contaminados*. 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 de Ordenación del sector SUP.C-21 “Finca Los Tejones”, se produzcan residuos peligrosos, la empresa encargada de la ejecución de las obras deberá encontrarse inscrita en el Registro de Productores de Residuos Peligrosos, para el emplazamiento de la obra, 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.

Por otro lado, en la fase de funcionamiento, la actividad de la instalación de suministro de carburantes podría producir en el curso de su desarrollo residuos peligrosos, por lo que igualmente, la entidad titular de la misma debería inscribir este centro en el Registro de Productores de Residuos Peligrosos, conforme a lo establecido en el Decreto 73/2012, de 20 de marzo.

A este respecto, todos los residuos peligrosos producidos deberán quedar perfectamente definidos con sus códigos LER y cantidades estimadas de producción anual, en el documento de comunicación a esta Delegación Territorial, junto al resto de documentación exigida en el artículo 11 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo.

El productor de los citados residuos peligrosos, quedará obligado entregar los residuos a una persona o entidad negociante o a una empresa autorizada o inscrita para su gestión, directamente o a través de una persona o entidad transportista registrada, siempre que no procedan a tratarlos por sí mismos (en cuyo caso deberán contar además con la correspondiente autorización de persona o entidad gestora), así como al resto de las obligaciones establecidas en el artículo 13 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo.

El almacenamiento de los residuos peligrosos no podrá exceder de seis meses, de acuerdo a lo establecido en el artículo 16.2 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo, pudiendo prorrogarse a un año, previa autorización de esta Delegación Territorial.

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



FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	12/06/2023	PÁGINA 10/22
VERIFICACIÓN	Pk2jm7868MN4UU9H7LNCHSW4R2AS5E	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

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, los residuos provenientes del desbroce podrán ser aprovechados, valorizados como leña o biomasa o retirados a planta de tratamiento autorizada, siempre cumpliendo las prescripciones del artículo 27.3 del Ley 7/2022, de 8 de abril.

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 urbanización que se deriven del presente instrumento de planeamiento incluirá un Estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, con el contenido previsto en el artículo 4 de dicho Real Decreto.

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

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

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

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

Los residuos de construcción y demolición originados en la obra se destinarán, preferentemente, a



FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	12/06/2023	PÁGINA 11/22
VERIFICACIÓN	Pk2jm7868MN4UU9H7LNCHSW4R2AS5E	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

operaciones de reutilización, reciclado u otras formas de valorización. No podrán depositarse en vertedero los residuos de construcción y demolición generados en la obra que no hayan sido sometidos a alguna operación de tratamiento previo. Esto no será aplicable a los residuos inertes cuyo tratamiento sea técnicamente inviable.

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

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

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

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

Protección del suelo

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

Se prohíbe que 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.

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	12/06/2023	PÁGINA 12/22
VERIFICACIÓN	Pk2jm7868MN4UU9H7LNCHSW4R2AS5E	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

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.

Actividades potencialmente contaminantes del suelo

Respecto a la actividad que se pretende implantar en los suelos objeto del Plan Parcial (instalación de suministro de carburantes), ésta se encuentra entre las actividades potencialmente contaminantes del suelo, señaladas 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 y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, modificado por Orden PRA/1080/2017, de 2 de noviembre, debiendo cumplir, por tanto, con las obligaciones establecidas en el artículo 56 del Decreto 18/2015, de 27 de enero, por el que se aprueba el reglamento que regula el régimen aplicable a los suelos contaminados y, debiendo aportar previamente al inicio de la actividad informe preliminar de situación del suelo, con el contenido previsto en el Anexo II.

Los datos aportados en el mencionado informe deberán ser actualizados por el titular de la instalación con la periodicidad que se determine por esta Delegación Territorial, hasta tanto no se habiliten los instrumentos necesarios para el funcionamiento del Inventario de Suelos Potencialmente Contaminados de Andalucía, según lo establecido en el artículo 56 del Decreto 18/2015, de 27 de enero, por el que se aprueba el Reglamento que regula el régimen aplicable a los suelos contaminados. Igualmente, se remitirán Informes de situación de suelos en los supuestos de ampliación o modificación e Informe Histórico de Situación en el supuesto de clausura de la instalación, de acuerdo a lo preceptuado en el artículo 58 del Decreto 18/2015, de 27 de enero.

Conforme a lo dispuesto en el Artículo 55.1, del Decreto 18/2015, de 27 de enero, referentes a planeamientos y desarrollos urbanísticos sometidos a procedimientos de evaluación ambiental, cuando se contemplen cambios de usos en terrenos en los que se desarrollen o hayan desarrollado actividades potencialmente contaminantes del suelo, se requerirá un informe histórico de situación.

4.4.- Consideraciones en materia del Medio Natural

Con fecha 28 de marzo 2023, se emite informe por parte del Servicio de Gestión del Medio Natural de esta Delegación Territorial sobre los aspectos de su competencia.

A continuación se resumen las principales determinaciones de dicho informe, debiéndose atender a su contenido completo, el cual se adjunta como parte del Anexo II del presente informe ambiental estratégico:

Conclusiones

Sobre el ámbito afectado por el proyecto a estudio se concluye que los recursos ambientales son prácticamente inexistentes por existir una gran antropización (la mayor parte es un cultivo de aguacate agotado). No se han detectado ningún hábitat de interés comunitario en la zona de estudio, por lo que tanto en la proporción y en el diseño de las zonas verdes tan sólo se tendrán que ajustar a las reservas establecidas en el plan local. Aún así, se recuerda la prohibición del uso de plantas exóticas invasoras según establece el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo de español de especies exóticas invasoras, en las zonas destinadas a jardinería, y de otro lado se aconseja el uso de especies locales, ya que

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	12/06/2023	PÁGINA 13/22
VERIFICACIÓN	Pk2jm7868MN4UU9H7LNCHSW4R2AS5E	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

tienen un requerimiento hídrico acorde a la zona climática.

A continuación se redacta una serie de precauciones generales que se deberán tener en cuenta para minimizar impactos sobre la fauna y la flora ante cualquier transformación de zonas vegetadas naturales o seminaturales de ámbitos periurbanos.

Fauna

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

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

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

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

Respecto a la planificación y construcción de infraestructuras de saneamiento o de almacenamiento de aguas, aquellos trabajos que conlleven la apertura de zanjas, fosas o cualquier otro elemento que puedan provocar una trampa para la fauna silvestre (con especial atención del grupo de reptiles), estos deberán ser dotados con rampas u otros sistemas que permitan su huida.

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

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

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	12/06/2023	PÁGINA 14/22
VERIFICACIÓN	Pk2jm7868MN4UU9H7LNCHSW4R2AS5E	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Con el objeto de favorecer la presencia de quirópteros muy útiles por consumir una gran cantidad de insectos, lo que ayuda a combatir plagas en la agricultura y hacer más llevaderas las noches de verano en las ciudades, y para evitar que nidifiquen en los huecos de las viviendas ocasionando molestias a los vecinos, se propone la colocación de estructuras que faciliten su ocupación sin ocasionar daños o molestias de salubridad en las construcciones civiles, postes, troncos de árboles, etc.

Flora

En la zona de actuación está prevista la creación de zonas verdes, para la cual se deberá tener en cuenta que no se pueden utilizar las especies exóticas invasoras. Además, en caso de aparecer algunas de estas especies en la zona de actuación, se deberá proceder a su erradicación de acuerdo con lo establecido en el *Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo de español de especies exóticas invasoras*.

Tal y como refleja el Documento Ambiental, respecto a las zonas verdes, cualquier especie silvestre utilizada deberá guardar concordancia con las características climáticas de la zona.

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

4.5.- Consideraciones en materia de patrimonio cultural

Con fecha 1 de diciembre de 2022, se emite informe por parte del Servicio de Bienes Culturales de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte sobre los aspectos de su competencia.

A continuación se resumen las principales determinaciones de dicho informe, debiéndose atender a su contenido completo, el cual se adjunta como parte del Anexo II del presente informe ambiental estratégico:

Una vez analizada la documentación técnica presentada y la obrante en esta Delegación, se considera que, desde el punto de vista arqueológico, y en respuesta a la consulta de relativa al inicio de evaluación ambiental estratégica simplificada del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUP. C-21 "Finca Los Tejones" en el término municipal de Mijas se considera necesaria la realización de las siguientes Actividades Arqueológicas Preventivas:

- Prospección Arqueológica Superficial en toda la superficie afectada por el Proyecto de obras, dicha AAP debe realizarse con carácter previo al inicio de las obras. Dicha actividad arqueológica deberá ser autorizada previamente por esta Delegación Territorial y realizadas por técnico competente (arqueólogo), 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).

Realizada la actividad arqueológica y evaluados sus resultados se determinarán, por la Delegación Territorial competente en materia de Patrimonio Cultural, las previsiones que habrán de incluirse en el correspondiente proyecto para garantizar, en su caso, la protección, conservación y difusión de los restos arqueológicos.

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	12/06/2023	PÁGINA 15/22
VERIFICACIÓN	Pk2jm7868MN4UU9H7LNCHSW4R2AS5E	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

4.6. Consideraciones en materia de Cambio Climático

Con fecha 25 de mayo de 2022 se formuló, por segunda vez, un requerimiento de subsanación, debido a que se detectaron ciertas imprecisiones en el contenido exigido en el artículo 39.1 j) de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental. Concretamente, se ponía de manifiesto que la batería de disposiciones encaminadas a reducir la emisión de gases de efecto invernadero que figura en el apartado 10.2 del documento ambiental estratégico presentado incluía medidas que adolecían de cierto grado de indeterminación, lo que las convertía en inoperativas en cuanto a convertirlas de obligado cumplimiento. Asimismo, se indicó en el requerimiento de subsanación formulado que no se había justificado de manera adecuada la coherencia del plan con los objetivos del plan andaluz de acción por el clima, aprobado mediante el decreto 234/2021, de 13 de octubre.

En consecuencia, con fecha 9 de agosto de 2022 se ha presentado, ante esta Delegación Territorial, una adenda en materia de cambio climático que viene a dar respuesta a las exigencias expuestas en el requerimiento de subsanación. En primer lugar, se establece la obligatoriedad de registro de los certificados de eficiencia energética de las edificaciones. Se apunta, asimismo, que los 289 edificios residenciales, así como la actividad a implantarse en la zona industrial, deberán proveerse de al menos un 42% de energía renovable, para lo que se instalarán paneles fotovoltaicos en cubierta en función de la superficie de la misma y la potencia del módulo fotovoltaico seleccionado. Teniendo en cuenta el número de viviendas en cada zona de la ordenación propuesta y la edificabilidad, se recogen unos cálculos estimativos de la producción de energía propia por parte de las 289 viviendas dentro del uso residencial del sector, señalando que, de manera general, hasta un 80% de las cubiertas disponibles podrían ocuparse con placas solares, con lo que se establece incluso un modelo orientativo de panel solar, cuyas dimensiones y características figuran detallados en el documento presentado. Trátase, pues, de una medida concreta, específica, y adecuadamente planteada, cuya implementación resulta plenamente exigible, con lo que con la misma, y alguna más que se incluye en la adenda presentada, se da cumplimiento al contenido exigido en el artículo 19.2 b) de la ley 8/2018, de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía.

Por otra parte, se señala que para la ejecución del sumidero de carbono en el sector de actuación se aprovecharán las superficies designadas como zonas verdes, que conforman un total de 62.313,66 m², teniendo en cuenta los 28.713,19 m² que quedarían libres en la zona del camping. La mayor parte del área se halla ocupada por cultivo de aguacate. Estos árboles se mantendrán en la medida de lo posible, siempre y cuando no interfieran con las densidades de las plantaciones de sumidero propuestas. Se hace una estimación de que para cada especie de porte arbóreo que se plante será precisa una superficie de 25 m² para su correcto desarrollo, lo que extrapolándose a otras superficies significa 1.000 pies en 25.000 m² (2,5 ha), o aproximadamente unos 300 pies en 1 ha. Esta meta resulta escasamente ambiciosa, máxime considerando que en la publicación “Bases ecológicas preliminares para la conservación de los tipos de hábitats de interés comunitario en España”, elaborado en 2009 por la Dirección General de Medio Natural y Política Forestal del Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino, se recogen los resultados del Tercer Inventario Forestal Nacional (IFN3), de los que se extrae que, en hábitats boscosos mediterráneos, la densidad media de pies mayores de todas las especies arbóreas es superior a los 700 pies /ha. Por consiguiente, cabe dar por válida la medida en cuanto a los términos en que se plantea, las superficies donde pretende implementarse y todas las demás características que se detallan de manera correcta, si bien modificando la densidad de pies arbóreos por el de 700 pies /ha. En las distintas zonas se modificarán todas las cifras de arbolado a algo más del doble propuesto: así, en la zona verde ZV-1 se plantarán 250 pies de coscoja (*Quercus coccifera*); en la zona verde ZV-

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	12/06/2023	PÁGINA 16/22
VERIFICACIÓN	Pk2jm7868MN4UU9H7LNCHSW4R2AS5E	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

2 se plantarán 800 pies de pino piñonero (*Pinus pinea*) y 300 pies de coscoja; en las zonas verdes ZV-3.1 y ZV-3.2 se plantarán 300 pies de coscoja, 300 pies de algarrobo (*Ceratonia siliqua*) y 300 pies de almencino (*Celtis australis*); en la zona verde ZV-4.1 y ZV-4.2 se plantarán 200 pies de coscoja; y en la zona del campamento se plantarán 1.400 pies de pino piñonero, y 500 pies de coscoja. Los números de pies propuestos de mirto, aladierno y cualquier otro taxón arbustivo se mantendrán en lo indicado en la adenda, o en caso de que se considere oportuno, podrán incrementarse pero en ningún caso disminuir su cantidad prevista.

Se establece, finalmente, una metodología tanto de plantación, como de protección, riegos y mantenimiento que resulta adecuada y que, junto con el resto de disposiciones planteadas en el documento, garantizan una correcta coherencia del plan parcial con el plan andaluz de acción por el clima aprobado mediante el decreto 234/2021, de 13 de octubre, y particularmente, con los objetivos fijados en su programa de mitigación.

De conformidad con el artículo 40.6 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, esta Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Málaga, en el ámbito de sus competencias y a los solos efectos ambientales formula el siguiente:

INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Se considera que la “Plan Parcial de Ordenación del sector SUP.C-21 “Finca Los Tejones””, en el T.M. de Mijas, no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre que se dé cumplimiento al siguiente condicionado y a las medidas preventivas y correctoras propuestas en el documento ambiental estratégico.

- a) Para evitar afecciones al Dominio Público Hidráulico y para garantizar que se empleen de manera sostenible los recursos hídricos, se atenderá a lo indicado en el apartado **4.2**, “Consideraciones en materia de aguas y dominio público hidráulico” del presente informe ambiental estratégico.
El Ayuntamiento de Mijas deberá solicitar el informe sectorial en materia de aguas referido en el artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía y en el artículo 32 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, tras la aprobación inicial del documento de planeamiento.
- b) En materia de residuos y protección del suelo se dará cumplimiento a lo expuesto en el apartado **4.3**, “Consideraciones en materia de Residuos y Calidad del Suelo” del presente Informe Ambiental Estratégico.
- c) En relación con el Medio Natural se deberá cumplir con las condiciones especificadas en el apartado **4.4** “Consideraciones en materia del Medio Natural”.
- d) Deberán darse cumplimiento a los requerimientos realizados en el apartado **4.5**, “Consideraciones en materia de patrimonio cultural”.

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	12/06/2023	PÁGINA 17/22
VERIFICACIÓN	Pk2jm7868MN4UU9H7LNCHSW4R2AS5E	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

- e) Será de obligado cumplimiento las consideraciones realizadas en el apartado **4.6**, “Consideraciones en materia de Cambio Climático”, y los requerimientos efectuados en el mencionado apartado.

Esta Delegación Territorial remitirá el presente Informe Ambiental Estratégico al Boletín Oficial de la Junta de Andalucía para su publicación en el plazo de 15 días, conforme al artículo 39.3 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*, sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul.

De acuerdo con lo dispuesto en el Art. 39.3 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*, el presente Informe Ambiental Estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, no se hubiera procedido a la aprobación del instrumento de planeamiento en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tal caso, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.

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

EL DELEGADO TERRITORIAL

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ		12/06/2023	PÁGINA 18/22
VERIFICACIÓN	Pk2jm7868MN4UU9H7LNCHSW4R2AS5E	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma		

ANEXO I: RESUMEN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP.C-21, “FINCA LOS TEJONES”, DEL PGOU DE MIJAS Y DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

1. Contenido del Documento Ambiental Estratégico.

El Documento Ambiental Estratégico presentado reúne los contenidos mínimos establecidos en el artículo 39.1 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. Los apartados en que se ha estructurado son los siguientes:

- OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN
- ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN PROPUESTO
- DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN.
- LOS EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES
- CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL DEL ENTORNO
- EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES
- EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES
- MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.
- RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA CONTEMPLADA.
- MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN O PROGRAMA.
- LA INCIDENCIA EN MATERIA DE CAMBIO CLIMÁTICO
- MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN.

2. Objetivos de la planificación

El objeto del Plan Parcial es la ordenación y desarrollo urbanístico del sector SUP C-21 del PGOU de Mijas, favoreciendo la expansión del casco urbano y configurando una nueva área de crecimiento. Para ello se han tenido presente las infraestructuras urbanas actuales, así como las dotaciones de suelo correspondientes para los distintos usos de acuerdo con la vigente Ley del Suelo y el Documento de Revisión del PGOU de Mijas.

Según los datos del documento urbanístico presentado, el sector tiene una superficie de 148.003,67 m². El índice de edificabilidad asignado por el PGOU es de 0,19 m²/m²s, de donde resulta una edificabilidad de 28.120,7 m². La densidad es de 19 viv/ha, resultando un máximo de 281 viviendas, que se implantarán bajo las ordenanzas CJ1 (Ciudad Jardín), ADS (Vivienda adosadas) y AIS (Viviendas Aisladas).

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	12/06/2023	PÁGINA 19/22
VERIFICACIÓN	Pk2jm7868MN4UU9H7LNCHSW4R2AS5E	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Se incluye una parcela de 6.492 m² con uso industrial, destinada a gasolinera e instalaciones comerciales auxiliares, una parcela con uso comercial de 1.202 m², y una parcela de 29.987 m² destinada a camping.

Un total de 30.282 m² se destinan a áreas libres. El plan parcial también contempla una zona de equipamientos públicos de carácter docente y social, y una zona de equipamiento deportivo, así como viario, aparcamientos y la justificación de los diversos servicios urbanísticos.

3. Análisis de Alternativas.

Tal y como establece el artículo 19 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, el Estudio Ambiental Estratégico deberá identificar, describir y evaluar detalladamente los posibles efectos significativos sobre el medio ambiente que puedan derivarse de la aplicación del plan o programa, así como unas alternativas razonables, técnicas y medioambientalmente viables, que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito territorial de la aplicación del citado plan o programa, con el fin de prevenir o minimizar los efectos adversos sobre el medio ambiente derivados de su aplicación. Por ello, se entiende que estas alternativas deben proponer un modelo de crecimiento lógico y sostenible.

El Documento Ambiental Estratégico considera 3 alternativas posibles:

ALTERNATIVA 0

La Alternativa 0 se plantea de acuerdo con los criterios urbanísticos y de ordenación propuesta por el vigente PGOU de Mijas. Una vez publicada la Orden de 5 de febrero de 2013, por la que se aprueba definitivamente la modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Mijas (Málaga) para la supresión de parte del vial que se cita.

Esta alternativa conllevaría no realizar el Plan Parcial de desarrollo del sector, por lo que se dejaría de aprovechar un sector estratégico fundamental para la expansión del casco urbano del municipio de Mijas, concretamente en el núcleo de La Cala.

ALTERNATIVA 1

Esta alternativa desarrolla la ficha técnica contenida en el documento del PGOU y sigue los criterios establecidos en el convenio urbanístico suscrito entre la propiedad y el Ayuntamiento, para el desarrollo del Sector SUP-C.21 "Finca los Tejones".

La ordenación propuesta sigue las siguientes directrices:

- La finca se ordena a partir del entramado de caminos rurales que la surcan actualmente. Estos caminos se han ido desarrollando con pendientes no acusadas y dando origen a parcelas de interés paisajístico, debido a la orografía del terreno.
- La zona más baja de la finca, en la parte Oeste, coincide con el trazado de la carretera de La Cala-Enterríos y junto a ella se sitúan parcelas para edificaciones de apartamentos con bajos comerciales, o edificios comerciales de uso exclusivo.

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	12/06/2023	PÁGINA 20/22
VERIFICACIÓN	Pk2jm7868MN4UU9H7LNCHSW4R2AS5E	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

- También a pie de carretera se ubican unos terrenos, cuyo destino será una gasolinera.
- Las parcelas destinadas a residencial se ubican de forma escalonada aprovechando la orografía del terreno con objeto de no entorpecerse vistas a las futuras edificaciones.
- Los equipamientos se agrupan junto a una gran extensión de suelo destinado a camping.
- Las zonas verdes se sitúan próximas a la autopista con objeto de establecer una barrera vegetal.

ALTERNATIVA 2

Esta alternativa sigue las mismas premisas que la alternativa 1, en la que también se desarrolla la ficha técnica contenida en el documento del PGOU y sigue los criterios establecidos en el convenio urbanístico suscrito entre la propiedad y el Ayuntamiento, para el desarrollo del Sector SUP-C-21 “Finca Los Tejones”.

La ordenación en este caso contempla las siguientes directrices:

- Se completa el viario existente sobre los caminos actuales con una trama de calles de nuevo trazado que permite el acceso a las zonas interiores de la finca. Se utilizan las vaguadas y barrancos, de alto valor paisajístico, para la ubicación de las zonas verdes.
- Las parcelas destinadas a residencial se ubican de forma escalonada aprovechando la orografía del terreno con objeto de no entorpecerse vistas a las futuras edificaciones y las áreas de equipamiento de localizan junto al viario, de manera que puedan entrar en funcionamiento desde un primer momento.
- Las zonas verdes se sitúan próximas a la autopista con objeto de establecer una barrera vegetal.
- Los equipamientos se agrupan junto a una gran extensión de suelo destinado a camping.
- La superficie destinada a uso industrial se fragmenta en dos parcelas (IND-1, IND-2).

JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA ESCOGIDA

Puesto que el principal propósito del Plan Parcial es el desarrollo del sector, la alternativa 0 quedaría descartada. De las dos propuestas restantes, es la **ALTERNATIVA 1** la que se considera más viable desde el punto de vista ambiental, ya que su ordenación permite agrupar las distintas edificaciones trasladándolas según su tipología a las zonas de menor impacto paisajístico.

Se prevé además la creación de un apantallamiento vegetal próximo a la autopista, por lo que se reservan grandes zonas verdes para alcanzar este propósito, y se unifican las parcelas con uso industrial para albergar una actividad que viene recogida en el convenio para el desarrollo del sector entre la propiedad y el Ayuntamiento.

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	12/06/2023	PÁGINA 21/22
VERIFICACIÓN	Pk2jm7868MN4UU9H7LNCHSW4R2AS5E	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

ANEXO II: CONTESTACIONES RECIBIDAS A LAS CONSULTAS FORMULADAS

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	12/06/2023	PÁGINA 22/22
VERIFICACIÓN	Pk2jm7868MN4UU9H7LNCHSW4R2AS5E	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

COMUNICACIÓN INTERIOR

Nº: MA-72031 (DPH/PLM/JDR/tpa) SPA/DPA/RMF/243/2021
(EA/MA/45/21)

Fecha: Fecha firma electrónica

Asunto: EAE SIMPLIFICADA DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP.C-21 "FINCA LOS
TEJONES", T.M. MIJAS

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

Destinatario: SERVICIO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

De acuerdo con lo establecido en el artículo 38.2 de la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, se remite informe en materia de la competencia de este organismo, sirva a los efectos oportunos.

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



FIRMADO POR	PAOLO LAGUNA MATTEI	18/11/2022	PÁGINA 1/1
VERIFICACIÓN	Pk2jmV5RAQZANAWD5ARA6Z6CY6VYDZ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Ref SPA: SPA/DPA/RMF/243/2021 (EA/MA/45/21)

N/Ref: MA-72031

Asunto: SUP. C-21 "Finca Los Tejones", T.M. Mijas

DATOS

Fecha registro entrada: 26/05/2022 N° registro: ---
Petionario: Servicio de Protección Ambiental
Lugar: Sector SUP S-5
Municipio: Mijas
Provincia: Málaga
Cauce: Cauce
Margen: Derecha
Coords. UTM (ETRS89): X: XXXXXX Y: YYYYYY

ANTECEDENTES DE HECHO

Con fecha 26 de mayo de 2022, se recibe comunicación interior del Jefe de Servicio de Protección Ambiental, en el que solicita la emisión de informe sobre los aspectos competencia en materia de Aguas en el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la del plan parcial de ordenación del sector SUP. C-21 "Finca Los Tejones", de acuerdo con lo establecido en el art. 39.2 de la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

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

- Borrador del plan
- Documento Ambiental Estratégico.



FIRMADO POR	PAOLO LAGUNA MATTEI	18/11/2022	PÁGINA 1/13
VERIFICACIÓN	Pk2jmDMXHBKPGQVE9A88QZKPMNXMVV	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

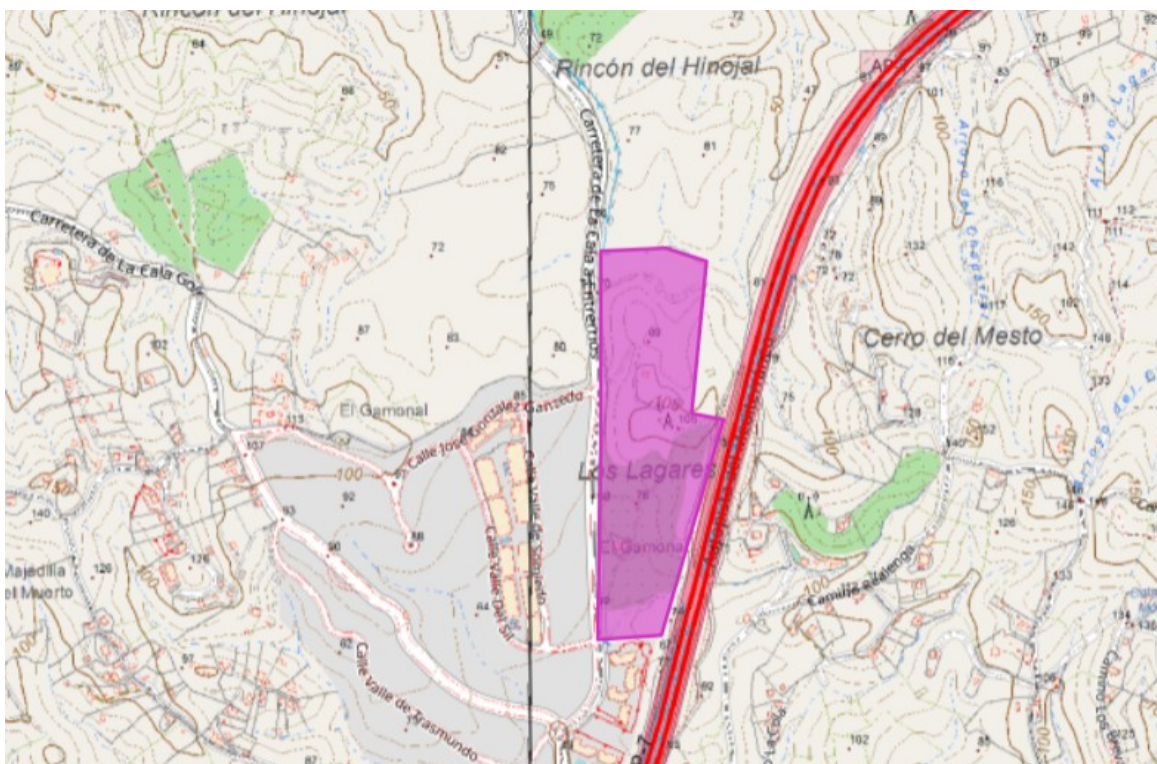


1.- OBJETIVOS

Con el Plan Parcial se pretende el desarrollo urbanístico del sector, favoreciendo así la expansión del casco urbano, configurando una nueva área de crecimiento. Para ello se han tenido presente las infraestructuras urbanas actuales, así como las dotaciones de suelo correspondientes para los distintos usos de acuerdo con la vigente Ley del Suelo y el citado Documento de Revisión del P.G.O.U. de Mijas. Así, las condiciones de uso y tipo edificatorio del P.G.O.U., han previsto para el Sector unas características particulares de Residencial, en tres subzonas de CJ (Ciudad Jardín), ADS (Vivienda adosadas) y AIS (Viviendas Aisladas) y se incluye una gasolinera en parcela industrial y un camping.

El ámbito de estudio cuenta con una superficie de 155.433,71 m², y forman el sector SUP.C-21 del expediente de revisión del P.G.O.U. de Mijas.

2.- LOCALIZACIÓN



FIRMADO POR	PAOLO LAGUNA MATTEI	18/11/2022	PÁGINA 2/13
VERIFICACIÓN	Pk2jmDMXHBKPGQVE9A88QZKPMNXMVV	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



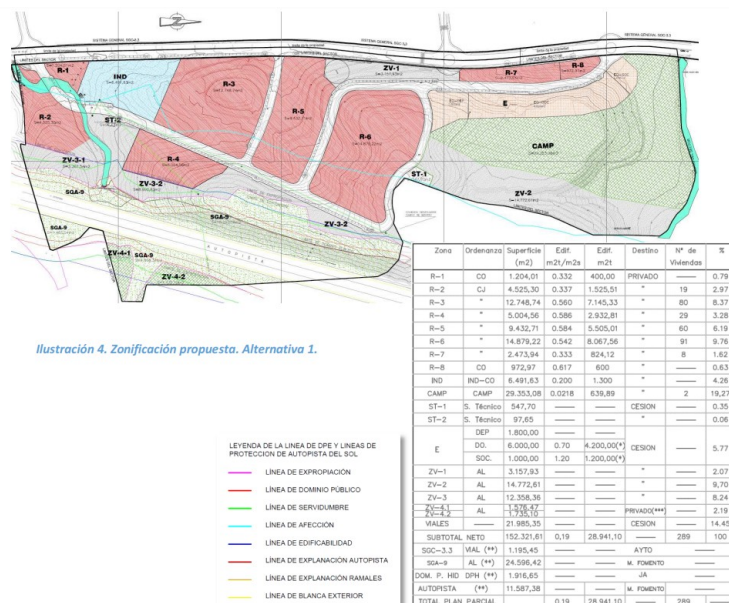
3.- ALTERNATIVAS

Alternativa 0: Supone mantenimiento de la situación actual sin desarrollar el sector.

Alternativa 1: Desarrolla el P.G.O.U. y sigue los criterios del convenio urbanístico suscrito entre la propiedad y el Ayuntamiento. La finca se ordena a partir de los caminos rurales que presenta la propia orografía del terrenos. Los equipamientos se agrupan junto a una gran extensión de suelo destinado a camping. Las zonas verdes se sitúan próximas a la autopista con objeto de establecer una barrera vegetal. Prima la conservación de las vistas paisajísticas. La zona más baja de la finca, en la parte Oeste, coincide con el trazado de la carretera de La Cala-Entrerriós y junto a ella se sitúan parcelas para edificaciones de apartamentos con bajos comerciales, o edificios comerciales de uso exclusivo. - También a pie de carretera se ubican unos terrenos, cuyo destino será una gasolinera. - Las parcelas destinadas a residencial se ubican de forma escalonada aprovechando la orografía del terreno con objeto de no entorpecerse vistas a las futuras edificaciones. - Los equipamientos se agrupan junto a una gran extensión de suelo destinado a camping. - Las zonas verdes se sitúan próximas a la autopista con objeto de establecer una barrera vegetal

Alternativa 2: Desarrolla el P.G.O.U. y sigue los criterios del convenio urbanístico suscrito entre la propiedad y el Ayuntamiento. La finca se ordena a partir de los caminos rurales que presenta la propia orografía del terrenos. Se completa el viario existente. Se utilizan las vaguadas, para la ubicación de las zonas verdes. - Las parcelas destinadas a residencial se ubican de forma escalonada y las áreas de equipamiento de localizan junto al viario. Las zonas verdes se sitúan próximas a la autopista- Los equipamientos se agrupan junto a una gran extensión de suelo destinado a camping. - La superficie destinada a uso industrial se fragmenta en dos parcelas (IND-1, IND-2).

De entre ellas, se selecciona como más conveniente la Alternativa número uno.



FIRMADO POR	PAOLO LAGUNA MATTEI	18/11/2022	PÁGINA 3/13
VERIFICACIÓN	Pk2jmDMXHBKPGQVE9A88QZKPMNXMNV	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



4.- DOMINIO PUBLICO HIDRÁULICO.

Es de aplicación, entre otras normas vigentes, y como principales, 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.

Cualquier actuación a desarrollar en el territorio, implica impactos, mayores o menores, 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.

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

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

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

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 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.

Es relevante 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. Determinando aquellas medidas técnicas para la depuración y reutilización de los efluentes.

FIRMADO POR	PAOLO LAGUNA MATTEI	18/11/2022	PÁGINA 4/13
VERIFICACIÓN	Pk2jmDMXHBKPGQVE9A88QZKPMNXMVV	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



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 que se dé al dominio público hidráulico deberá ser conjunto con 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.

En esta línea, urbanismo y agua son cuestiones que deben integrarse de manera que la ordenación sectorial, tenga en cuenta con prioridad alta, la suficiencia del recurso para satisfacer la demanda actual que presente el municipio, sino además tiene que disponer de las reservas adecuadas que permitan las nuevas actuaciones que se proyectan, tanto es así que sin agua no es posible el desarrollo del municipio.

Es de vital importancia incorporar la idea guía de que el agua es fundamental para la vida, y que los planes sectoriales solo pueden avanzar y llegar a buen puerto cuando el municipio tiene solucionados sus demandas bases de las actuaciones ya consolidadas. Básicamente difícilmente se pueden propiciar nuevos desarrollos si el municipio no cuenta con recursos suficientes de abastecimiento.

Los objetivos ambientales previstos en nuestro ordenamiento jurídico deben ser la base de desarrollo de todos los proyectos, sin que queden en papel mojado.

En concreto, se establece que:

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

a) Prevenir el deterioro del estado de todas las masas de agua, superficiales, subterráneas y de las zonas protegidas, y, en su caso, restaurarlas con objeto de alcanzar el buen estado ecológico de las mismas. Para ello se definirán, implementarán y garantizarán los caudales ambientales necesarios para la conservación o recuperación del buen estado ecológico de las masas de agua.

b) Conseguir un uso racional y respetuoso con el medio ambiente, que asegure a largo plazo el suministro necesario de agua en buen estado, de acuerdo con el principio de prudencia y teniendo en cuenta los efectos de los ciclos de sequía y las previsiones sobre el cambio climático.

c) Reducir progresivamente la contaminación procedente de los vertidos o usos que perjudiquen la calidad de las aguas en la fase superficial o subterránea del ciclo hidrológico.

d) Compatibilizar la gestión de los recursos naturales con la salvaguarda de la calidad de las masas de agua y de los ecosistemas acuáticos.

FIRMADO POR	PAOLO LAGUNA MATTEI	18/11/2022	PÁGINA 5/13
VERIFICACIÓN	Pk2jmDMXHBKPGQVE9A88QZKPMNXMVV	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

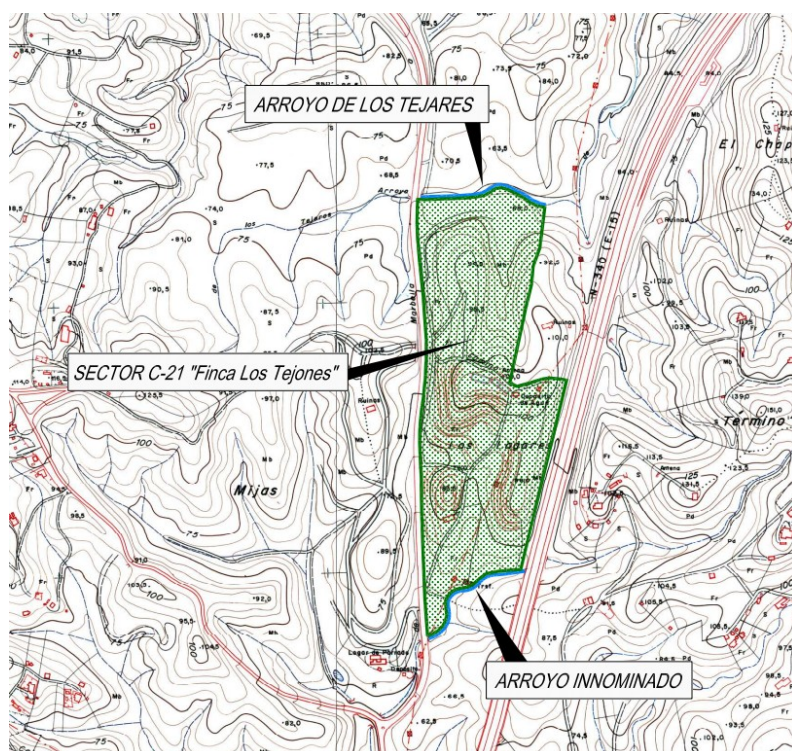


e) Integrar en las políticas sectoriales y la planificación urbanística la defensa del dominio público hidráulico, la prevención del riesgo y las zonas inundables.

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](#).

Masas de aguas superficiales.

El sector colinda al norte con el arroyo los Tejones, por tanto, se ha realizado un estudio hidrológico que se encuentra recogido en el anexo del presente documento, en el que viene recogido la delimitación del dominio público hidráulico, así como de las zonas de protección del arroyo y las zonas inundables hasta un periodo de retorno de 500 años. Es conveniente indicar que en el desarrollo de la ordenación propuesta, se han tenido en cuenta las zonas de protección de este arroyo y las zonas inundables indicadas con el objeto de evitar las mayores afecciones posibles.



FIRMADO POR	PAOLO LAGUNA MATTEI	18/11/2022	PÁGINA 6/13
VERIFICACIÓN	Pk2jmDMXHBKPGQVE9A88QZKPMNXMVV	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



El estudio hidrológico e hidráulico deberá ser supervisado por la Administración Hidráulica Andaluza en cuanto a sus hipótesis de partida y métodos de cálculo.

A partir de los resultados obtenidos de la máxima crecida ordinaria en el estudio hidrológico-hidráulico, la Administración Hidráulica Andaluza incorporará criterios geomorfológicos, ecológicos, cartográficos, ortográficos y referencias históricas para realizar la delimitación técnica de la línea de deslinde que será trasladada a la Entidad Local para su incorporación a los actos e instrumentos urbanísticos correspondientes.

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 fines¹ 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

Cualquier tipo de construcción que se realice en la zona de policía necesitará autorización previa de la administración hidráulica competente en materia de agua².

¹ Artículo 7 del Real Decreto 849/1986, de 11 abril, por el que se aprueba el reglamento del dominio público hidráulico

² En las cuencas del Guadalquivir, Guadiana y Segura corresponde el otorgamiento de la citada autorización a las Confederaciones Hidrográficas del Guadalquivir, Guadiana y Segura, respectivamente.

FIRMADO POR	PAOLO LAGUNA MATTEI	18/11/2022	PÁGINA 7/13
VERIFICACIÓN	Pk2jmDMXHBKPGQVE9A88QZKPMNXMVV	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Las infraestructuras de paso se diseñarán de forma que no afecten al dominio público hidráulico, preserven la continuidad ecológica de las zonas de servidumbre y evacuen, al menos, la avenida de 500 años de periodo de retorno.

Las infraestructuras de paso en cauces deberán ser calculadas y diseñadas atendiendo a las siguientes condiciones:

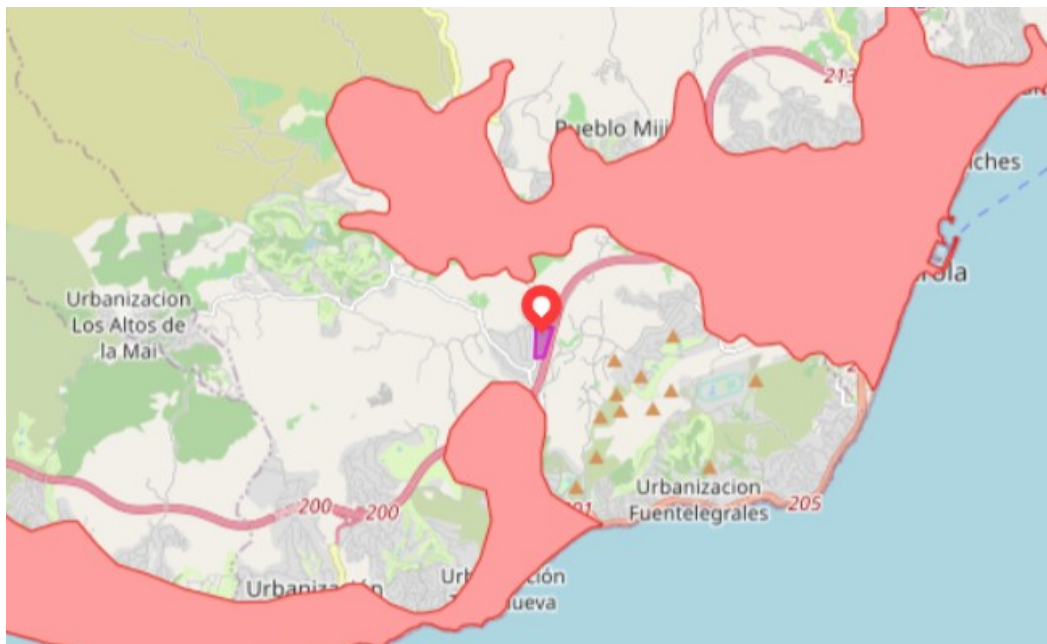
- a) Deberán ser dimensionadas de forma que se garantice la evacuación del caudal correspondiente a la avenida de los 500 años de periodo de retorno, evitando que el posible incremento de la llanura de inundación produzca remansos aguas arriba, u otras afecciones aguas abajo, que originen daños a terceros. Se respetará la pendiente longitudinal del cauce natural, sin aumentarla.
- b) No se colocarán tubos ni marcos pluricelulares en cauces de dominio público hidráulico. Se tenderá a estructuras de sección libre que no alteren el lecho ni la sección del cauce. En el caso que se proyecten marcos, sus soleras irán enterradas, al menos, un metro en cauces con carácter erosivo o medio metro para el resto de cauces, con objeto de reponer el lecho a su estado natural. El perfil longitudinal del cauce no se modificará por la implantación de la obra de paso, evitando que se produzcan resaltos.
- c) Los apoyos y estribos en ningún caso afectarán al dominio público hidráulico y deberán ubicarse fuera de la zona de servidumbre y de la vía de intenso desagüe, salvo que razones económicas o técnicas justificadas lo imposibiliten. En este supuesto las estructuras se diseñarán de forma que los apoyos se sitúen en las franjas más externas de las citadas zonas.
- d) Las estructuras deberán tener unas dimensiones mínimas que permitan el acceso de personal para labores de conservación y mantenimiento.
- e) Todas las obras a ejecutar en el dominio público hidráulico, zona de servidumbre y zona de policía deben ser autorizadas por la administración hidráulica.
- f) Las estructuras deben favorecer la pervivencia de la identidad territorial, la función natural y la continuidad de los cauces y la conservación y mejora de la biodiversidad acuática y de las especies asociadas.

Masas de aguas subterráneas.

Se debe tener en consideración la posible afección a masa de agua subterránea que se ubica bajo la delimitación del sector, reconocida en el Plan Hidrológico de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas primer ciclo (2009-2015) actualmente en vigor, la denominada Marbella -Estepona con Código número ES060MSBT060.040, encontrándose con un Estado Global en “Mal estado”. Dicha afección pudiera venir causada por sellado de los terrenos y falta de filtración de la escorrentía.

Para el resto del territorio andaluz a la Administración Hidráulica Andaluza.

FIRMADO POR	PAOLO LAGUNA MATTEI	18/11/2022	PÁGINA 8/13
VERIFICACIÓN	Pk2jmDMXHBKPGQVE9A88QZKPMNXMVV	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



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.

Los principales impactos que pudieran afectar la Hidrología, se producen por la probabilidad de existencia de vertidos accidentales o disminución de la capacidad de la recarga del acuífero por aparición de suelos asfaltados.

No obstante se deberán adoptar medidas que procuren evitar la producción de estos vertidos accidentales, así en la fase de construcción se deberán adecuar zonas específicas para el cambio de aceites u otros efluentes que se utilicen. En definitiva, se deben adoptar medidas de gestión adecuadas para el tratamiento de los vertidos líquidos o sólidos que se generen, compresivas tanto para la fase de construcción, como para la fase de funcionamiento.

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

FIRMADO POR	PAOLO LAGUNA MATTEI	18/11/2022	PÁGINA 9/13
VERIFICACIÓN	Pk2jmDMXHBKPGQVE9A88QZKPMNXMVV	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



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

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

Prevención de riesgos por avenidas e inundaciones.

Se entiende por zonas inundables los terrenos delimitados por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas, en régimen real con suelo semisaturado, en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de quinientos años, atendiendo a estudios geomorfológicos, hidrológicos e hidráulicos, así como de series de avenidas históricas y documentos o evidencias históricas de las mismas.

Para evaluar el riesgo por inundaciones del cauce, esta Administración Hidráulica Andaluza no dispone de Estudio Hidráulico Oficial del presente cauce que defina, tanto la Zona de Flujo Preferente (ZFP) y la Zona Inundable (ZI) para un periodo de retorno de 500 años, según lo establece los artículos 9.2 y 14.1 del RDPH respectivamente. Por lo que en el procedimiento correspondiente se tendrá que valorar el estudio HH aportado por el interesado.

Relativo a las obras en Dominio Público Hidráulico y en Zona de Policía.

Las medidas correctoras propuestas así como el nuevo desarrollo urbanístico que se derive dentro del ámbito del Sector deberán reunir los siguientes requisitos según lo establecido en los artículos 9 ter, y 14 bis. 2, 3 y 4 del RDPH:

- a) No representen un aumento de la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas, al haberse diseñado teniendo en cuenta el riesgo al que están sometidos.
- b) Que no se incremente de manera significativa la inundabilidad del entorno inmediato ni aguas abajo, ni se condicionen las posibles actuaciones de defensa contra inundaciones de la zona urbana. Se considera que se produce un incremento significativo de la inundabilidad cuando a partir de la información obtenida de los estudios hidrológicos e hidráulicos, que en caso necesario sean requeridos para su autorización y que definan la situación antes de la actuación prevista y después de la misma, no se deduzca un aumento de la zona inundable en terrenos altamente vulnerables.
- c) Las edificaciones se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente y los nuevos usos habitacionales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de período de retorno, y

FIRMADO POR	PAOLO LAGUNA MATTEI	18/11/2022	PÁGINA 10/13
VERIFICACIÓN	Pk2jmDMXHBKPGQVE9A88QZKPMNXMVV	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



que se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada y que además dispongan de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá asegurar su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

- d) Toda nueva construcción como ya existente en la zona de flujo preferente (ZFP) y/o en zona inundable (ZI), las administraciones competentes fomentarán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil y la normativa de las comunidades autónomas. Asimismo el promotor deberá suscribir una declaración responsable, presentada ante la Administración hidráulica competente e integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización, en la que el promotor exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Dicha declaración será independiente de cualquier autorización o acto de intervención administrativa previa que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones públicas. En particular, estas actuaciones deberán contar con carácter previo a su realización, según proceda, con la autorización en la zona de policía en los términos previstos en el artículo 78 del RDPH o con el informe de la Administración hidráulica de conformidad con el artículo 25.4 del TRLA (en tal caso, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto). La declaración responsable deberá presentarse ante la Administración hidráulica con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad en los casos en que no haya estado incluida en un expediente de autorización.
- e) Además de lo establecido en el apartado anterior, con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona inundable.

Además, todas ellas deberán ser comunicados a esta Administración Hidráulica Andaluza, para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en el artículo 9, 9 bis, 9 ter, 9 quáter, 14 y 14 bis del RDPH, para así obtener el informe al Instrumento de Planeamiento o autorización preceptiva en materia de Aguas previa a la ejecución de las mismas.

FIRMADO POR	PAOLO LAGUNA MATTEI	18/11/2022	PÁGINA 11/13
VERIFICACIÓN	Pk2jmDMXHBKPGQVE9A88QZKPMNXMVV	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Disponibilidad de recursos hídricos. Abastecimiento.

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

Infraestructuras del ciclo integral del agua. Saneamiento y depuración.

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

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

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

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

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

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

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

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

FIRMADO POR	PAOLO LAGUNA MATTEI	18/11/2022	PÁGINA 12/13
VERIFICACIÓN	Pk2jmDMXHBKPGQVE9A88QZKPMNXMVV	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



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.

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

FIRMADO POR	PAOLO LAGUNA MATTEI	18/11/2022	PÁGINA 13/13
VERIFICACIÓN	Pk2jmDMXHBKPGQVE9A88QZKPMNXMVB	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

COMUNICACIÓN INTERIOR

Nuestra referencia: SGMN_2022_MA_0241
SPA/DPA/RMF/243/2021 (EA/MA/45/21)

Asunto
Plan parcial de ordenación del sector SUP. C-21 “Finca Los Tejones”
T.m. Mijas

Remitente: SERVICIO DE GESTIÓN DEL MEDIO NATURAL

Destinatario: SERVICIO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

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

EL JEFE DE SERVICIO DE GESTIÓN DEL MEDIO NATURAL,

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



FELIX JAVIER GOMEZ-GUILLAMON MANRIQUE		03/04/2023	PÁGINA 1/1
VERIFICACIÓN	BndJA8J2Z27PS9463Q7TL9MQX4Q9TD	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	
			

Nº: SGM/DGB/ 02INF095-22

SGMN_2022_MA-0241

SPA/DPA/RMF/243/2021 (EA/MA/45/21)

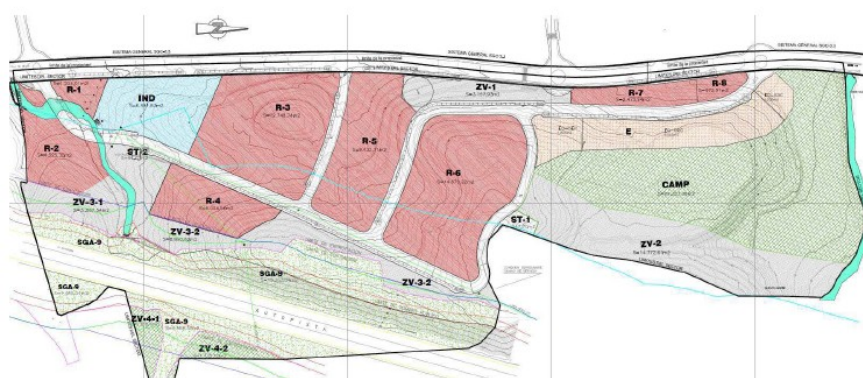
Asunto:PPO Sector SUP C-21 Los Tejones, Mijas

Remitente: Departamento de Geodiversidad y Biodiversidad

Destinatario: Servicio de Gestión del Medio Natural

En relación a la petición de informe del Servicio de Gestión del Medio Natural a este Departamento de Geodiversidad y Biodiversidad, a raíz de la solicitud de informe, acerca de los aspectos facultativos de este departamento, procedente del Servicio de Protección Ambiental debido a la solicitud de inicio de procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del plan parcial de ordenación del sector SUP. C-21 “Finca Los Tejones”, aludido el artículo 39.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, por haberse sometido el borrador del plan y el documento ambiental estratégico al trámite de consultas.

SUP. C-21 “Finca Los Tejones”



PROMOCIÓN y OBJETO DEL PROYECTO:

Este plan Parcial esta siendo promocionado por FERTRU S.A. La superficie real del sector es 148.003,67 m² descontando la superficie de los arroyos y del SG viario C-3.3 excluido del sector.

La ordenación tiene como objeto la estructuración del terreno en pequeñas parcelas. Se complementa con un viario usando la trayectoria de los caminos actuales, con trama de calles que permita la movilidad interior. El criterio de zonas verdes es el aprovechamiento de las vaguadas.



FIRMADO POR	RAFAEL RAMOS LOPEZ		28/03/2023	PÁGINA 1/4
	MANUEL GRONDONA RODRIGUEZ			
VERIFICACIÓN	Pk2im4FTHNW95WP4ZZZCHHW5A6JBHC		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



ANÁLISIS DE AFECCIONES

- Hábitat de Interés Comunitario: Se ha efectuado análisis del ámbito de estudio teniéndose en cuenta la revisión oficial aprobada y publicada 'IRHICA actual' 2022 referida a la información espacial sobre los Hábitats de Interés Comunitarios, sin detectarse ningún HIC.
- Relativo a la flora protegida y de interés (FAME), se ha contrastado el sistema de información geográfica REDIAM, de apoyo a la localización y seguimiento de la flora amenazada y de protección especial de Andalucía a escala de detalle información actualizada 2020 no encontrándose registros dentro del perímetro del sector estudiado.
- Respecto a la fauna amenazada y protegida, el ámbito no se encuentra asociada a ninguna especie que se tengan registros. Se debe aclarar en este apartado que la no detección de especies de fauna protegida o de interés ecológico no significa la nula posibilidad de que espontáneamente pueda aparecer algún individuo o colonia en el momento de la transformación. Según el DAE el carácter antrópico y generalizado de la fauna asociada a cultivos en abandono, que sin tener mayor trascendencia se deberá tener en cuenta a la hora de hacer una transformación.

Posteriormente se redacta una serie de consejos para minorar las molestias e impactos que pueda generar un proceso de transformación de áreas vegetadas naturales o seminaturales sobre la fauna que la habita.

- Según consulta realizada en el "Inventario Andaluz de Georrecursos. Año 2011" para la provincia de Málaga, no se han encontrado en la localización.

CONCLUSIONES:

Sobre el ámbito afectado por el proyecto a estudio se concluye que los recursos ambientales son prácticamente inexistentes por existir una gran antropización (la mayor parte es un cultivo de aguacate agotado). No se han detectado ningún hábitats de interés comunitario en la zona de estudio, por lo que tanto en la proporción y en el diseño de las zonas verdes tan sólo se tendrán que ajustar a las reservas establecidas en el plan local. Aún así, se recuerda la prohibición del uso de plantas exóticas invasoras según establece el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo de español de especies exóticas invasoras en las zonas destinadas a jardinería, y de otro lado se aconseja el uso de especies locales, ya que tienen un requerimiento hídrico acorde a la zona climática.

A continuación se redacta una serie de precauciones generales que se deberán tener en cuenta para minimizar impactos sobre la fauna y la flora ante cualquier transformación de zonas vegetadas naturales o seminaturales de ámbitos periurbanos.

Fauna:

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

FIRMADO POR	RAFAEL RAMOS LOPEZ		28/03/2023	PÁGINA 2/4
	MANUEL GRONDONA RODRIGUEZ			
VERIFICACIÓN	Pk2im4FTHNW95WP4ZZZCHHW5A6JBHC		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



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

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

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

Respecto a la planificación y construcción de infraestructuras de saneamiento o de almacenamiento de aguas, aquellos trabajos que conlleven la apertura de zanjas, fosas o cualquier otro elemento que puedan provocar una trampa para la fauna silvestre (con especial atención del grupo de reptiles), estos deberán ser dotados con rampas u otros sistemas que permitan su huida.

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

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

Con el objeto de favorecer la presencia de quirópteros muy útiles por consumir una gran cantidad de insectos, lo que ayuda a combatir plagas en la agricultura y hacer más llevaderas las noches de verano en las ciudades, y para evitar que nidifiquen en los huecos de las viviendas ocasionando molestias a los vecinos, se propone la colocación estructuras que faciliten su ocupación sin ocasionar daños o molestias de salubridad en las construcciones civiles, postes, troncos de árboles, etc.

Flora:

En la zona de actuación está prevista la creación de zonas verdes, para la cual se deberá tener en cuenta que no se pueden utilizar las Especies Exóticas Invasoras. Además, en caso de aparecer algunas de estas especies en la zona de actuación, se deberá proceder a su erradicación de acuerdo

FIRMADO POR	RAFAEL RAMOS LOPEZ		28/03/2023	PÁGINA 3/4
	MANUEL GRONDONA RODRIGUEZ			
VERIFICACIÓN	Pk2im4FTHNW95WP4ZZZCHHW5A6JBHC		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



con los establecido en el “Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo de español de especies exóticas invasoras”.

Tal y como refleja el Documento Ambiental, respecto a las zonas verdes, cualquier especie silvestre utilizada deberá guardar concordancia con las características climáticas de la zona.

En caso de encontrar especies de fauna o flora amenazada no previstas en la documentación presentada ni en el presente informe, se paralizarán de inmediato las actuaciones que puedan afectarles y se pondrán en conocimiento de esta Delegación Territorial, a través de las citadas vías de contacto con los Agentes de Medio Ambiente y/o Departamento de Geodiversidad y Biodiversidad para que se adopten las medidas pertinentes.

DEPARTAMENTO DE GEODIVERSIDAD Y BIODIVERSIDAD

El Jefe del Departamento

Rafael Ramos López

El Técnico del Departamento

Manuel Grondona Rodríguez

FIRMADO POR	RAFAEL RAMOS LOPEZ		28/03/2023	PÁGINA 4/4
	MANUEL GRONDONA RODRIGUEZ			
VERIFICACIÓN	Pk2im4FTHNW95WP4ZZZCHHW5A6JBHC		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

COMUNICACIÓN INTERIOR

Su Ref.: SPA/DPA/RMF/243/2021 (EA/MA/45/21)

Fecha: Pie de firma

Asunto: Plan parcial de ordenación del sector SUP. C-21 "Finca Los Tejones" T.M. Mijas

.Remitente: DEPARTAMENTO DE CALIDAD DEL AIRE

Destinatario: DEPARTAMENTO DE PREVENCIÓN Y CONTROL AMBIENTAL

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

EL JEFE DEL DEPARTAMENTO
DE CALIDAD DEL AIRE



FIRMADO POR	JAVIER BERDEGUE GIL	14/09/2022	PÁGINA 1/1
VERIFICACIÓN	Pk2jmLTVX8RKL4WYKWV98PNXB5UC3V	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Expte: RJ-147/22-IA1

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 26 de mayo de 2022 tuvo entrada solicitud de informe por parte de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Málaga de la solicitud de inicio de evaluación ambiental estratégica simplificada del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUP. C-21 "Finca Los Tejones". en el término municipal de Mijas, promovida por FERTRU S.A., acompañado de documentación técnica.

.- 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 RELATIVO A LA SOLICITUD DE INICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP. C-21 "FINCA LOS TEJONES", T.M. MIJAS.

El sector SUP-C.21 se encuentra ubicado en el término municipal de Mijas, provincia de Málaga. El ámbito de estudio cuenta con una superficie de 155.433,71 m², y forman el sector SUP.C-21 del expediente de revisión del P.G.O.U. de Mijas, el cual fue aprobado inicialmente el 16 de diciembre de 1999, y se encuentra adaptado parcialmente a la Ley de Ordenación Urbana de Andalucía desde el 26 de marzo de 2010

La ordenación de la finca "Los Tejones" tiene como objeto fundamental la estructuración del terreno en pequeñas parcelas, cuyo número de viviendas permita un esponjamiento suficiente de la edificación, de manera que no se creen grandes barreras visuales que interrumpan el privilegiado paisaje del que goza.

Para ello, se completa el viario existente sobre los caminos actuales con una trama de calles de nuevo trazado que permite el acceso a las zonas interiores de la finca. Se utilizan las vaguadas y barrancos, de alto valor paisajístico, para la ubicación de las zonas verdes.

La distribución de las distintas tipologías, se ha hecho de forma que los edificios plurifamiliares ocupen las zonas de terreno de menor valor paisajístico, y próximas a las vías de circulación más rápidas.

Las otras tipologías, de viviendas unifamiliares aisladas o adosadas, se distribuyen por las laderas más altas de forma alternada y en pequeños grupos de edificación, para permitir que las zonas verdes privadas predominen sobre la construcción.

Se completa la ordenación ubicando las áreas de equipamiento junto al viario, de manera que puedan entrar en funcionamiento desde un primer momento.

C/ Mauricio Moro Pareto, 2 – 6ª planta - 29006 Málaga
T: 951041400 - informacion.dpmalaga.ccul@juntadeandalucia.es



ANTONIO JESUS VILLALON CONEJO		01/12/2022	PÁGINA 1/2
VERIFICACIÓN	BndJAJYZAJ33EYV39T2MJKNWXFUK6L	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			



Junto a la carretera, en la zona Norte, se reserva un espacio para la ubicación de una estación de servicios destinada al automóvil, cuyos accesos y salidas se ven facilitados por una rotonda.

Las zonas verdes también están conectadas al viario principal y se proyectan de forma que se creen grandes áreas naturales en aquellos espacios que, por sus características topográficas y paisajísticas, merecen ser preservados.

En la zona Noreste, se ubica el área de camping conectada a parcelas de servicios.

Contrastada la información aportada con la documentación existente en los archivos de esta Delegación Territorial y el planeamiento urbanístico de Antequera, en el área objeto de consulta se localizan cercanos los siguientes yacimientos: Roza de Aguado y Chaparral.

CONCLUSIÓN:

Una vez analizada la documentación técnica presentada y la obrante en esta Delegación, se considera que, desde el punto de vista arqueológico, y en respuesta a la consulta de relativa al inicio de evaluación ambiental estratégica simplificada del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUP. C-21 "Finca Los Tejones". en el término municipal de Mijas se considera necesaria la realización de las siguientes Actividades Arqueológicas Preventivas:

- Prospección Arqueológica Superficial en toda la superficie afectada por el Proyecto de obras, dicha AAP debe realizarse con carácter previo al inicio de las obras.

Dicha actividad arqueológica deberá ser autorizada previamente por esta Delegación Territorial y realizadas por técnico competente (arqueólogo), 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).

Realizada la actividad arqueológica y evaluados sus resultados, se determinarán por esta Delegación Territorial las previsiones que habrán de incluirse en el correspondiente proyecto para garantizar, en su caso, la protección, conservación y difusión de los restos arqueológicos.

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		01/12/2022	PÁGINA 2/2
VERIFICACIÓN	BndJAJYZAJ33EYV39T2MJKNWXFUK6L	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			

COMUNICACIÓN INTERIOR

N.º: 2022E050

Fecha: En pie de firma

Asunto: **EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DE PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP C21 "FINCA LOS TEJONES", T.M. MIJAS.**

Remitente: **DEPARTAMENTO DE RESIDUOS Y CALIDAD DEL SUELO.** Ref.: 2022E050

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

Ref.: **SPA/DPA/RMF/243/2021 EA/MA/45/21**

Se ha recibido en este Departamento, comunicación interior de parte del DEPARTAMENTO DE PREVENCIÓN Y CONTROL AMBIENTAL, en el que indican que se está tramitando **EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DE PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP C21 "FINCA LOS TEJONES", T.M. MIJAS**, solicitando informe sobre los aspectos de competencia del Departamento de Residuos y Calidad del Suelo de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible de Málaga. Analizando la documentación aportada le informo:

0. INTRODUCCIÓN.....	1
1. PRODUCCIÓN DE RESIDUOS PELIGROSOS.....	2
2. RESIDUOS NO PELIGROSOS Y RESIDUOS URBANOS O ASIMILABLES A URBANOS.....	3
3. RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN (R.C.D).....	4
4. PROTECCIÓN DEL SUELO.....	5
5. ACTIVIDADES POTENCIALMENTE CONTAMINANTES DEL SUELO.....	5
6. LEGISLACIÓN.....	6

0. INTRODUCCIÓN.

El presente informe hace referencia a la **EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DE PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP C21 "FINCA LOS TEJONES", T. M. de MIJAS**. Con el Plan Parcial se pretende el desarrollo urbanístico del sector, favoreciendo así la expansión del casco urbano, configurando una nueva área de crecimiento. Para ello se han tenido presente las infraestructuras urbanas actuales, así como las dotaciones de suelo correspondientes para los distintos usos de acuerdo con la vigente Ley del Suelo y el citado Documento de Revisión del P.G.O.U. de Mijas.



CORAL SUBIRON GARAY		03/03/2023	PÁGINA 1/6
CORAL SUBIRON GARAY			
VERIFICACIÓN	BndJAMNZHU2BT8KSCW334HDN66H4UC	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			



Así, las condiciones de uso y tipo edificatorio del P.G.O.U., han previsto para el Sector unas características particulares de Residencial, en tres subzonas de CJ (Ciudad Jardín), ADS (Vivienda adosadas) y AIS (Viviendas Aisladas) y se incluye una gasolinera en parcela industrial y un camping.

De acuerdo con lo anterior y excluidos todos los terrenos de la autopista, la superficie del sector es de 155.433,71 m² de los cuales hay que detraer 1.195,45 m² correspondientes al vial SGC- 3.3 suprimido en su momento y 1.916,65 m² de Dominio Público Hidráulico, para obtener la superficie neta aplicable al cálculo del aprovechamiento, la cual es de 152.321,61 m².

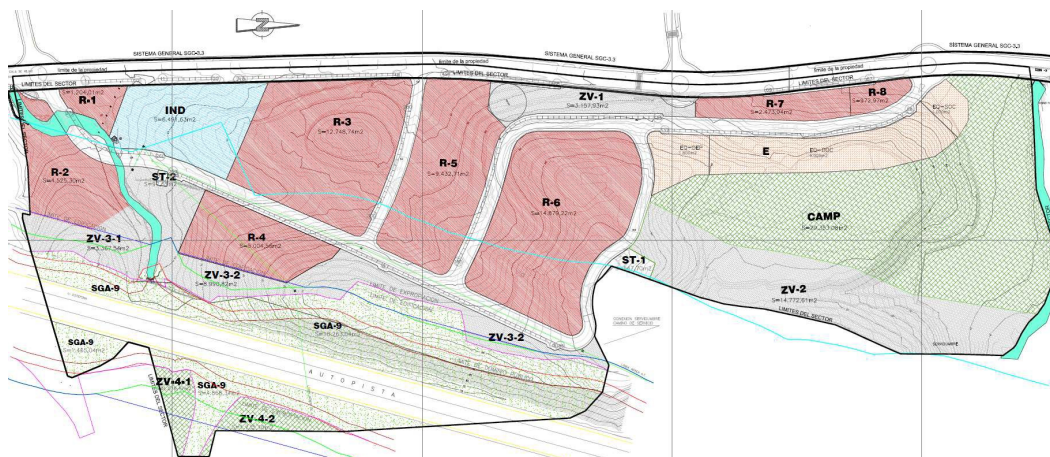


Figura 1: PLANO ZONIFICACIÓN PROPUESTA

Una vez mencionada la situación y las especificaciones generales de PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP C21 "FINCA LOS TEJONES", se mencionarán en las secciones siguientes, las materias competentes de este Departamento de Residuos y Calidad del suelo, que deberán obligatoriamente tenerse en cuenta.

1. PRODUCCIÓN DE RESIDUOS PELIGROSOS.

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

Por tanto, en caso, de que en el ámbito de la obras realizadas derivadas del presente PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP C21 "FINCA LOS TEJONES", se produzcan residuos peligrosos, **la empresa**



CORAL SUBIRON GARAY		03/03/2023	PÁGINA 2/6
CORAL SUBIRON GARAY			
VERIFICACIÓN	BndJAMNZHU2BT8KSCW334HDN66H4UC	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			



encargada de la ejecución de las obras deberá encontrarse inscrita en el Registro de Productores de Residuos Peligrosos, conforme a lo establecido en el Real 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.

Por otro lado, en la fase de funcionamiento, la actividad de la instalación de suministro de carburantes podría producir en el curso de su desarrollo residuos peligrosos, por lo que igualmente, la entidad titular de la misma debería inscribir este centro en el Registro de Productores de Residuos Peligrosos, conforme a lo establecido en el Decreto 73/2012, de 20 de marzo.

A este respecto, todos los residuos peligrosos producidos deberán quedar perfectamente definidos con sus códigos LER y cantidades estimadas de producción anual, en el documento de comunicación a esta Delegación Territorial, junto al resto de documentación exigida en el artículo 11 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo.

El productor de los citados residuos peligrosos, quedará obligado entregar los residuos a una persona o entidad negociante o a una empresa autorizada o inscrita para su gestión, directamente o a través de una persona o entidad transportista registrada, siempre que no procedan a tratarlos por sí mismos (en cuyo caso deberán contar además con la correspondiente autorización de persona o entidad gestora), así como al resto de las obligaciones establecidas en el artículo 13 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo.

El almacenamiento de los residuos peligrosos no podrá exceder de seis meses, de acuerdo a lo establecido en el artículo 16.2 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo, pudiendo prorrogarse a un año, previa autorización de esta Delegación Territorial.

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

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

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

Respecto a los residuos vegetales, los residuos provenientes del desbroce podrán ser aprovechados, valorizados como leña o biomasa o retirados a planta de tratamiento autorizada, siempre cumpliendo las prescripciones del artículo 27.3 del Ley 7/2022, de 8 de abril.



CORAL SUBIRON GARAY		03/03/2023	PÁGINA 3/6
CORAL SUBIRON GARAY			
VERIFICACIÓN	BndJAMNZHU2BT8KSCW334HDN66H4UC	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			



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

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

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

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

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

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

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

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

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



CORAL SUBIRON GARAY		03/03/2023	PÁGINA 4/6
CORAL SUBIRON GARAY			
VERIFICACIÓN	BndJAMNZHU2BT8KSCW334HDN66H4UC	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			



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

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

4. PROTECCIÓN DEL SUELO.

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

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

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

5. ACTIVIDADES POTENCIALMENTE CONTAMINANTES DEL SUELO.

Respecto a la actividad que se pretende implantar en los suelos objeto del Plan Parcial (instalación de suministro de carburantes), ésta se encuentra entre las actividades potencialmente contaminantes del suelo, señaladas 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 y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, modificado por Orden PRA/1080/2017, de 2 de noviembre, debiendo cumplir, por tanto, con las obligaciones establecidas en el artículo 56 del Decreto 18/2015, de 27 de enero, por el que se aprueba el reglamento que regula el régimen aplicable a los suelos contaminados y, debiendo aportar previamente al inicio de la actividad **INFORME PRELIMINAR DE SITUACIÓN DEL SUELO**, con el contenido previsto en el Anexo II.



CORAL SUBIRON GARAY		03/03/2023	PÁGINA 5/6
CORAL SUBIRON GARAY			
VERIFICACIÓN	BndJAMNZHU2BT8KSCW334HDN66H4UC	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			



Los datos aportados en el mencionado informe deberán ser actualizados por el titular de la instalación con la periodicidad que se determine por esta Delegación Territorial, hasta tanto no se habiliten los instrumentos necesarios para el funcionamiento del Inventario de Suelos Potencialmente Contaminados de Andalucía, según lo establecido en el artículo 56 del Decreto 18/2015, de 27 de enero, por el que se aprueba el Reglamento que regula el régimen aplicable a los suelos contaminados

Igualmente, se remitirán **Informes de situación de suelos** en los supuestos de **ampliación o modificación** e **Informe Histórico de Situación** en el supuesto de **clausura** de la instalación, de acuerdo a lo preceptuado en el artículo 58 del Decreto 18/2015, de 27 de enero.

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

6. LEGISLACIÓN.

- Ley 7/2022, de 8 de Abril , de RESIDUOS Y SUELOS CONTAMINADOS PARA UNA ECONOMÍA CIRCULAR.
- Decreto 73/2012, de 20 de Marzo, por el que se aprueba el REGLAMENTO DE RESIDUOS DE ANDALUCÍA.
- Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, LEY GICA. .
- Real Decreto 9/2005, de 14 de Enero, por el que se establece la Relación de Actividades Potencialmente Contaminantes del Suelo y los Criterios y Estándares para la Declaración de Suelos Contaminados.
- Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre, sobre las normas generales de valorización de materiales naturales excavados para su utilización en operaciones de relleno y obras distintas a aquellas en las que se generaron.
- Real Decreto 105/2008, de 1 de Febrero, por el que se regula la Producción y Gestión de los Residuos de Construcción y Demolición (RCD).
- Real Decreto 646/2020, de 7 de Julio, por el que se regula la Eliminación de Residuos Mediante Depósito en Vertedero.
- Decreto 18/2015, por el que se aprueba el reglamento que regula el régimen aplicable a los Suelos Contaminados.

**ASESOR TÉCNICO DE RESIDUOS
PELIGROSOS DEL DEPARTAMENTO DE
RESIDUOS Y CALIDAD DEL SUELO.**
Fdo.: JAVIER ESCAÑO GONZÁLEZ.

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



CORAL SUBIRON GARAY		03/03/2023	PÁGINA 6/6
CORAL SUBIRON GARAY			
VERIFICACIÓN	BndJAMNZHU2BT8KSCW334HDN66H4UC	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			