

DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO DEL "PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL ÁMBITO SUNS-3 MA-B "LA PEDRETA" EN EL TM DE MANILVA (EA/MA/50/21).

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

En el ámbito de la comunidad autónoma de Andalucía es de aplicación la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, cuyo objeto es el establecimiento de un marco normativo adecuado para el desarrollo de la política ambiental autonómica, a través de los instrumentos que garanticen la incorporación de criterios de sostenibilidad en las actuaciones sujetas a la misma.

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

El artículo 9 del Decreto del Presidente 6/2024, de 29 de julio, sobre reestructuración de Consejerías, así como el decreto 162/2022, de 9 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul – modificado por el decreto 18/2024, de 29 de enero – determina que corresponden a ésta las competencias en materia de medio ambiente y desarrollo sostenible.

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

La ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en su disposición transitoria tercera recoge que los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de esta ley podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciarse. A estos efectos, se considerarán iniciados los procedimientos, en el caso de los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental estratégica, con la solicitud de inicio del mismo, siendo por ello de aplicación dicha disposición transitoria tercera en el presente caso.



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	07/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmENWDKMFPNF428W42ULM6TZA4Z	PÁG. 1/31	

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

El objeto del Plan de Sectorización es el desarrollo urbanístico del ámbito de suelo urbanizable no sectorizado denominado SUNS-3 MA-B “La Pedreta” en cumplimiento de la Ley de Ordenación de Andalucía 7/2002 de 17 de diciembre (en adelante L.O.U.A.). El alcance y contenido del Plan, será la clasificación del suelo incluido en el ámbito como Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado, para completar la oferta residencial del núcleo urbano de Manilva. Los parámetros de aprovechamiento del área de reparto serán los establecidos por el Plan General vigente, teniendo una superficie de 32.500 m², una edificabilidad de 0.33 m²/t/s y una densidad de viviendas de 2 viv/ha. Lo que arroja un número total de viviendas de 65 para un uso global de residencial.

El "Plan de Sectorización del ámbito SUNS-3 MA-B “La Pedreta”” en el término municipal de Manilva, es un instrumento de planeamiento general definido en el artículo 12 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. En consecuencia, la actuación urbanística propuesta se incardina en el supuesto de hecho contemplado en el artículo 40.2 a) de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, en su versión anterior a la L.I.S.T.A, razón por la que debe someterse a un procedimiento de evaluación ambiental estratégica en su modalidad ordinaria.

2.- TRAMITACIÓN

Con fecha 6 de julio de 2021 tiene entrada en esta Delegación Territorial solicitud del Ayuntamiento de Manilva de inicio de la evaluación ambiental estratégica del "Plan de Sectorización del ámbito SUNS-3 MA-B “La Pedreta”” en el término municipal de Manilva, acompañándose de documento inicial estratégico.

Posteriormente con fecha 11 de noviembre de 2021 se requiere al titular aporte un borrador del plan de sectorización del ámbito SUNS-3 MA-B “La Pedreta” que presente los contenidos mínimos que se recogen en el artículo 40.7 de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental. Dicha documentación de subsanación se presenta en la Delegación Territorial el pasado día 14 de enero de 2022, incluyendo:

- Documento del Plan (borrador del plan), fechado en noviembre de 2021.
- Documento inicial estratégico, fechado en noviembre de 2021.

Analizada la documentación ambiental y urbanística presentada, se verifica que sus contenidos dan cumplimiento a lo exigido en el artículo 38.1 de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, siendo admitida a trámite en fecha 15 de junio del 2022. Del estudio de dicha documentación se comprueba que el instrumento de ordenación urbanística presentado es un plan de sectorización definido en el artículo 12 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía; incardinándose, por lo tanto, en el supuesto de hecho contemplado en el artículo 40.2 a) de la versión anterior a L.I.S.T.A de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, y debiendo someterse, en consecuencia, a un procedimiento ordinario de evaluación ambiental estratégica.

Tras la admisión a trámite, de acuerdo con lo señalado en el artículo 38.2 de la ley 7/2007, de 9 de julio, se procedió a someter el documento inicial estratégico y el borrador del plan a consultas de las administraciones públicas afectadas y personas interesadas por un plazo de 45 días desde su recepción, solicitándose la emisión de informes en sus distintos ámbitos competenciales o de intereses, en aras a su consideración para la elaboración del estudio ambiental estratégico.



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	07/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmENWDKMFPNF428W42ULM6TZA4Z	PÁG. 2/31	

Organismos consultados	Fechas de respuesta
DELEGACIÓN TERRITORIAL DE SOSTENIBILIDAD Y MEDIO AMBIENTE EN MÁLAGA	
Departamento de Calidad del Aire	25/01/2023
Departamento de Residuos y Calidad del Suelo	07/06/2023
Servicio de Gestión del Medio Natural	23/12/2024
DELEGACIÓN TERRITORIAL DE AGRICULTURA, PESCA, AGUA Y DESARROLLO RURAL EN MÁLAGA	
Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de las Aguas	22/07/2024
DELEGACIÓN TERRITORIAL EN MÁLAGA DE CULTURA, TURISMO Y DEPORTE	
Servicio de Bienes Culturales	03/03/2025

3.- CONTENIDO MÍNIMO DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

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

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

3.1.- Descripción de las determinaciones del planeamiento

La descripción requerida habrá de comprender:

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



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	07/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmENWDKMFPNF428W42ULM6TZA4Z	PÁG. 3/31	

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

3.2.- Estudio y análisis ambiental del territorio afectado

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



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	07/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmENWDKMFPNF428W42ULM6TZA4Z	PÁG. 4/31	

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

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

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

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

3.5.- Plan de control y seguimiento del planeamiento

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

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

3.6.- Informe de viabilidad económica

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



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	07/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmENWDKMFPNF428W42ULM6TZA4Z	PÁG. 5/31	

3.7.- Síntesis

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

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

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

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

4.1- Estudio de alternativas

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

El documento inicial estratégico formula y analiza dos alternativas, además de la alternativa cero. En el anexo I del presente documento se desarrolla más ampliamente el estudio de alternativas, describiéndose a continuación un resumen de las mismas:

- **Alternativa 0.** La no actuación sobre el ámbito supone la inexistencia de impactos derivados del planeamiento, tanto positivos como negativos, sobre dicho ámbito y el mantenimiento de los impactos ya existentes.
- **Alternativa 1.** Desarrollar el Plan de Sectorización con tipología unifamiliar.
- **Alternativa 2.** Desarrollar el Plan de Sectorización con tipología plurifamiliar y compatibilidad de usos comerciales.

El documento inicial estratégico justifica la selección de la **alternativa 2** como la más adecuada, responde a los criterios de sostenibilidad y equilibrio ambiental, respetando la consecución de los objetivos ambientales.

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

4.2 Valoración ambiental

El documento inicial estratégico realiza una primera aproximación, identificando los caracteres de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan, y por ende, los elementos susceptibles de sufrir



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	07/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmENWDKMFPNF428W42ULM6TZA4Z	PÁG. 6/31	

impactos ambientales derivados de la modificación del planeamiento que se propone; clima, geomorfología, geología, edafología, hidrología superficial y subterránea, usos del suelo y vegetación, fauna, procesos y riesgos paisaje y medio socioeconómico, además del cambio climático, al que se dedica un apartado en exclusiva. Se estudiará, además, la interrelación o efectos sinérgicos entre todos estos factores. El estudio ambiental estratégico tendrá en consideración lo establecido en los artículos 19 y 20 de la Ley 8/2018, de 8 de octubre, en relación a los planes con incidencia en materia de cambio climático, entre los que se halla el que se evalúa mediante el presente procedimiento.

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

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

El 25 de enero de 2023 el Departamento de Calidad del Aire de esta Delegación Territorial emite informe, del cual se adjunta copia en el anexo II de este documento de alcance, donde se informa que no se considera necesario hacer ningún pronunciamiento ni requerir documento complementario alguno en materia de contaminación atmosférica, acústica y lumínica.

4.4.-En materia de aguas

En el informe emitido por el Servicio de D.P.H. y Calidad de Aguas de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural en Málaga, de fecha 22 de julio de 2024, y del que se aneja copia en el anexo II del presente documento de alcance, se recogen las siguientes consideraciones que sucintamente se desarrollan en las líneas siguientes.

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

Masas de aguas superficiales.

Se indica en el documento ambiental que: “En concreto, en el ámbito analizado encontramos un arroyo innominado que se interna brevemente por la parte norte del ámbito”.

Los planes con incidencia territorial, los instrumentos de planeamiento urbanístico y los actos de las Entidades Locales, en su ámbito territorial, incorporarán el deslinde del dominio público hidráulico que tenga efectuado la Administración Hidráulica, la delimitación técnica de la línea de deslinde y la delimitación de las zonas de servidumbre y policía. Así mismo, recogerá una delimitación de las masas de aguas subterráneas.

En el supuesto de que la Administración Hidráulica no dispusiera de la delimitación del dominio público hidráulico y de sus zonas de protección, los planes con incidencia territorial, el planeamiento urbanístico y los actos de las Entidades Locales, dentro de su ámbito territorial, incluirán un estudio hidrológico hidráulico para su determinación.

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



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	07/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmENWDKMFPNF428W42ULM6TZA4Z	PÁG. 7/31	

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

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

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

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

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

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

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

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. Se observa en la zonificación propuesta que existe una infraestructura de paso. 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



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	07/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmENWDKMFPNF428W42ULM6TZA4Z	PÁG. 8/31	

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.

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

Masas de aguas subterráneas.

La masa de agua subterránea mas cercana es ES060MSBT060-040, Marbella-Estepona si bien el sector queda fuera de la delimitación territorial de la masa de aguas, en prevención se aconseja adoptar las medidas necesarias para evitar vertidos que puedan alcanzar por filtración la masa de agua subterránea.

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

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

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



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	07/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmENWDKMFPNF428W42ULM6TZA4Z	PÁG. 9/31	

Prevención de riesgos por avenidas e inundaciones

Se considera necesario que antes de la ejecución de las obras, se debe solicitar autorización y en su caso aportar estudio de inundabilidad respecto del Dominio Público Hidráulico que se establece en el sector

Disponibilidad de recursos hídricos. Abastecimiento de agua.

El desarrollo urbanístico que se prevé deberá contar con la disponibilidad de los recursos hídricos necesario para satisfacer las demandas de los nuevos desarrollos.

La Administración Hidráulica, tal y como dispone el art. 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, emitirá informe previo, en el plazo y supuestos que reglamentariamente se determinen, sobre los actos y planes que las Comunidades Autónomas hayan de aprobar en el ejercicio de sus competencias, entre otras, en materia de medio ambiente, ordenación del territorio y urbanismo, espacios naturales, pesca, montes, regadíos y obras públicas de interés regional, siempre que tales actos y planes afecten al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales o a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico y en sus zonas de servidumbre y policía, teniendo en cuenta a estos efectos lo previsto en la planificación hidráulica y en las planificaciones sectoriales aprobadas por el Gobierno.

Cuando los actos o planes de las Comunidades Autónomas o de las entidades locales comporten nuevas demandas de recursos hídricos, el informe de la Confederación Hidrográfica se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer tales demandas. Lo dispuesto en este apartado será también de aplicación a los actos y ordenanzas que aprueben las entidades locales en el ámbito de sus competencias, salvo que se trate de actos dictados en aplicación de instrumentos de planeamiento que hayan sido objeto del correspondiente informe previo de la Confederación Hidrográfica.

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

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

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

Redes de pluviales, saneamiento y depuración.

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



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	07/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmENWDKMFPNF428W42ULM6TZA4Z	PÁG. 10/31	

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

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

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

El Ayuntamiento de Manilva tras la aprobación inicial del instrumento de planeamiento urbanístico que se evalúa, solicitará 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.

Es necesario aportar EHH a la Administración Hidráulica, para el preceptivo Informe en materia de Aguas, que 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 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 resultado de la aplicación de dichas medidas, así como presupuesto de ejecución de la obra propuesta.

Será preceptivo justificar disponibilidad de recursos hídricos y/o recabar Informe al servicio de Planificación Hidrológica tal y como se indica en el apartado "Disponibilidad de recursos hídricos. Abastecimiento de agua"



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	07/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmENWDKMFPNF428W42ULM6TZA4Z	PÁG. 11/31	

4.5.- En relación con el medio natural

En el anexo II de este documento de alcance se incluye copia del informe remitido el 23 de diciembre de 2024 por el Servicio de Gestión del Medio Natural de la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente en Málaga, donde se recogen las siguientes conclusiones que sucintamente se desarrollan en las líneas siguientes.

ANÁLISIS DE RECURSOS:

- En la revisión de las distintas bases de datos espaciales relativas a la fauna y flora amenazada y de interés ecológico, se han identificado un registro de una población cercana de cernícalo primilla, además está incluido dentro del ámbito del conservación y recuperación de aves necrófagas.
- No se han identificado registros de elementos geológicos en el ámbito del proyecto, según la revisión de diversas bases de datos espaciales.
- Hábitat de interés comunitario (HIC): Aparece un único registro en la zona de estudio con 1,35 has del HIC 6310 Dehesas con quercíneas. Se expresa en la figura 2. la distribución de ese polígono.



Figura 2: HIC 6310 Dehesas con quercíneas en la zona de estudio

Respecto a los hábitats de interés comunitario, la normativa vigente dicta en el artículo 46.3 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad que los órganos competentes, en el marco de los procedimientos previstos en la legislación de evaluación ambiental, deberán adoptar las medidas necesarias para evitar el deterioro, la contaminación y la fragmentación de los hábitats y las perturbaciones que afecten a las especies fuera de la Red Natura 2000, en la medida que estos fenómenos tengan un efecto significativo sobre el estado de conservación de dichos hábitats y especies.

Por otra parte el artículo 54.1 de la referida Ley establece que la Administración General del Estado y las Comunidades Autónomas, en el ámbito de sus respectivas competencias, adoptarán las medidas necesarias para



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	07/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmENWDKMFPNF428W42ULM6TZA4Z	PÁG. 12/31	

garantizar la conservación de la biodiversidad que vive en estado silvestre, atendiendo preferentemente a la preservación de sus hábitats y estableciendo regímenes específicos de protección para aquellas especies silvestres cuya situación así lo requiera [...].

Se deben considerar que entre los deberes de las Administraciones Públicas está integrar las políticas de la protección de la Biodiversidad y la Geodiversidad y la prevención de la fragmentación de los hábitats y el mantenimiento y, en su caso, la restauración de la integridad de los ecosistemas, de acuerdo al apartado 2 f) del artículo 5 de la Ley 42/2007.

Conforme a lo establecido en el presente marco normativo, se respetará la distribución de los hábitats de interés comunitario que estén presentes dentro del ámbito correspondiente. En el caso de que la implementación de innovaciones o proyectos urbanos resulten imposible de ejecutar sin afectar a dichos hábitats, se procurará conservar la mayor extensión posible de sus distribuciones actuales.

Cualquier superficie restante que se vea afectada deberá ser compensada en otras áreas preferentemente dentro del mismo ámbito o municipio, optando por terrenos cuyas características ecológicas sean lo más similares posibles a las del hábitat original, y evitando la fragmentación del mismo.

Para la aprobación del plan urbanístico, respecto a la extensión de los hábitats, se requiere que no sea inferior a las áreas afectadas actuales. En caso de llevarse a cabo medidas compensatorias en otras zonas, las áreas designadas para ello deberán ser significativamente mayores, considerando las probables pérdidas que surgirían al ser trasladados de sus ubicaciones originales. La compensación deberá realizarse manteniendo la misma proporción de abundancia que previamente existía en el área de intervención, asegurando una representación adecuada de cada uno de los componentes de los hábitats de interés comunitario correspondientes.

Aparte de estos principios, a continuación se detallan ciertas generalidades con el objetivo de reducir al máximo el impacto ocasionado por la transformación de áreas naturales o seminaturales.

Respecto a la 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 comunicará a la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente.
- Las obras que impliquen una afección directa, como tala, desbroce, aclarado, retirada de vegetación y residuos o eliminación de maleza, deben evitar coincidir con el período reproductivo de la fauna, generalmente primavera y verano. Al planificar el calendario de ejecución, se procurará evitar este período o, en su defecto, limitar temporal y espacialmente las intervenciones para minimizar molestias a las especies en proceso de cría al inicio de las obras. En caso de detectar nidos, se priorizarán los trabajos en sectores alejados de las áreas reproductivas, reduciendo al mínimo las áreas de intervención e incluso



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	07/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmENWDKMFPNF428W42ULM6TZA4Z	PÁG. 13/31	

paralizando temporalmente las obras en zonas críticas hasta finalizar el período de cría. Para proteger el éxito reproductivo de las especies más sensibles, se recomienda evitar labores nocturnas (de 20:00 a 8:00 horas), que pueden perturbar la fauna debido a las fuentes luminosas.

- La planificación y desarrollo de redes eléctricas en proyectos urbanísticos o asimilables requiere adoptar enfoques de mínimo impacto ambiental, considerando la preservación de los ecosistemas y la reducción de la contaminación visual y acústica. En este sentido, la instalación de líneas eléctricas deberán ser preferentemente soterradas, ya que se reduce el riesgo de daños a la fauna y flora local y mejora la seguridad ante eventos climáticos extremos. Este enfoque no solo optimiza la integración estética en áreas naturales y urbanas, sino que también promueve una infraestructura más sostenible.
- Respecto a la planificación y construcción de infraestructuras de saneamiento o de almacenamiento de aguas, aquellos trabajos que conlleven la apertura de zanjas, fosas o cualquier otro elemento que puedan provocar una trampa para la fauna silvestre (con especial atención del grupo de reptiles), estos deberán ser dotados con rampas u otros sistemas que permitan su huida.
- 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 reducir la incidencia de enfermedades transmitidas por vectores artrópodos con incidencia en salud, como el virus de la fiebre del Nilo, y a combatir plagas en la agricultura y para evitar que nidifiquen en los huecos de las viviendas, 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.

Respecto a la flora:

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



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	07/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmENWDKMFPNF428W42ULM6TZA4Z	PÁG. 14/31	

establece en el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto. La introducción de estas especies en el entorno puede amenazar gravemente la integridad de los ecosistemas locales. En este sentido, es fundamental recordar dos aspectos clave: en primer lugar, está prohibida la plantación de los taxones exóticos invasoras que figuren en el listado anexo a dicho Real Decreto; en segundo lugar, si se identifica la presencia de especies invasoras en el área de actuación, será un requisito ineludible proceder a su erradicación. Este enfoque garantiza la salvaguarda de los hábitats autóctonos y refuerza los objetivos de sostenibilidad y conservación en todos los proyectos relacionados con la vegetación y el paisajismo.

- En caso de detectar durante cualquier actividad que se realice en el terreno, de manera imprevista, la presencia de especies de fauna o flora protegida no registrada en la información ambiental disponible, será obligatorio notificar de inmediato a esta Delegación Territorial. Este procedimiento garantiza que se adopten las medidas adecuadas para la conservación y protección de las especies en riesgo. La notificación oportuna permite coordinar la implementación de estrategias de conservación, como la traslocación controlada de especies amenazadas o la flora de interés especial por alguna característica singular, asegurando el cumplimiento de las normativas de biodiversidad.

4.6.- En relación con los residuos

El 16 de septiembre de 2024 el Departamento de Residuos y Calidad del Suelo de la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente en Málaga emitió el correspondiente informe en materia de residuos. En el mismo, que puede consultarse en el anexo II del presente documento de alcance, se indica lo siguiente:

Producción de residuos peligrosos

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

Por tanto, en caso, de que en el ámbito de la obras realizadas derivadas del presente PLAN DE SECTORIZACIÓN SUNS-3 MA-B"LA PEDRETA", se produzcan residuos peligrosos, la empresa encargada de la ejecución de las obras deberá encontrarse inscrita en el Registro de Productores de Residuos Peligrosos, conforme a lo establecido en el Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía, debiendo cumplir las obligaciones establecidas en el artículo 13 del citado Decreto.

Residuos no peligrosos 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



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	07/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmENWDKMFPNF428W42ULM6TZA4Z	PÁG. 15/31	

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.

El proyecto de urbanización debe contemplar la recogida separada de residuos, para dar cumplimiento al artículo 25.2. de la ley 7/2022, de 8 de abril, de Residuos y Suelos Contaminados para una Economía Circular, dicho artículo en su punto b también obliga a la recogida separada de los biorresiduos domésticos antes del 30 de Junio de 2022 en municipios con más de 5000 habitantes. De esta forma se tienen que establecer las islas o baterías de contenedores que incluyan al menos estas fracciones de separación obligatoria:

- Residuos sólidos urbanos
- Biorresiduos de origen doméstico
- Envases
- Papel
- Vidrio.

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

Residuos de construcción y demolición.

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



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	07/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmENWDKMFPNF428W42ULM6TZA4Z	PÁG. 16/31	

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

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

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

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

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

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

Protección del suelo

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

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

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



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	07/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmENWDKMFPNF428W42ULM6TZA4Z	PÁG. 17/31	

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.

4.7.- En relación al Patrimonio histórico

El 3 de marzo de 2025 la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Cultura y Deporte emitió el correspondiente informe en materia de su competencia. En el mismo, que puede consultarse en el anexo II del presente documento de alcance, se indica lo siguiente:

Analizando la ubicación del área objeto de esta modificación con los datos obrantes en la Delegación y la Carta Arqueológica Municipal, se comprueba que el presente proyecto se ubica próximo a los siguientes yacimientos arqueológicos:

YACIMIENTO / BIEN	PROTECCIÓN	MUNICIPIO	DISTANCIA APROX. (m)
Yac. N°37 Casco Urbano de Manilva (Roma-Actualidad)	Tipo 2	Manilva	1m
Yac. N°10 Viña Angelina (Prehistoria/Protohistoria)	Tipo 2	Manilva	25m
Yac. N°39 Ingenio Chico (Roma-Edad Moderna)	Tipo 2	Manilva	850m
Yac. N°37 El Tranche (Prehistoria)	Tipo 2	Manilva	900m
Yac. N°33 Finca Centeno/Calafate (Protohistoria-actualidad)	Tipo 2	Manilva	900m

Contrastada la información aportada con la documentación existente en los archivos de esta Delegación Territorial y las características físicas del solar objeto de estudio, se comprueba que en el entorno del área objeto de estudio se localizan diferentes yacimientos arqueológicos de interés. Cabe destacar por su proximidad, el yacimiento arqueológico de “Casco Urbano de Manilva” (n°37) y el de “Viña Angelina” (n°10) con protección Tipo 2 en la Carta Arqueológica Municipal. Para conocer la posible afección de este Plan al patrimonio arqueológico, es necesario la realización de una:

- ACTIVIDAD ARQUEOLÓGICA PREVENTIVA de PROSPECCIÓN SUPERFICIAL en todo el área afectada con el objetivo de definir e comprobar la existencia o no de restos arqueológicos.

Esta actividad arqueológica está sujeta, con carácter previo a su inicio, a Declaración Responsable según



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	07/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmENWDKMFPNF428W42ULM6TZA4Z	PÁG. 18/31	

el modelo normalizado en la Orden de 12 de julio de 2024 de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte. En ningún caso, esta declaración eximirá de cumplir con las restantes obligaciones reglamentarias referidas al desarrollo de la actividad arqueológica y al pronunciamiento sobre los resultados de la misma por parte de la Delegación.

Debe ser dirigida por persona técnica competente (arqueóloga/o), de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas (BOJA, nº. 134, de 15 de julio de 2003) y en el Decreto-Ley 3/2024, de 6 de febrero, por el que se adoptan medidas de simplificación y racionalización administrativa para la mejora de las relaciones de los ciudadanos con la Administración de la Junta de Andalucía y el impulso de la actividad económica en Andalucía.

Realizada la actividad arqueológica y evaluados sus resultados, se determinarán por la Delegación Territorial competente en materia de patrimonio histórico las previsiones que habrán de considerarse para garantizar, en su caso, la protección, conservación y difusión de los restos arqueológicos.

4.8.- Riesgos asociados a procesos naturales

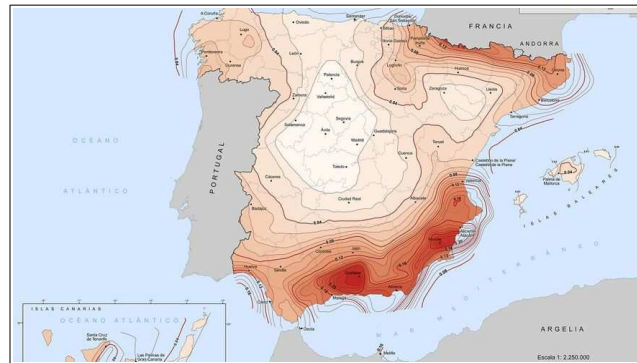
El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo y rehabilitación urbana, recoge en su artículo 22.2 que el informe de sostenibilidad ambiental de los instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización deberá incluir un mapa de riesgos naturales del ámbito objeto de ordenación.

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

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



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	07/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmENWDKMFPNF428W42ULM6TZA4Z	PÁG. 19/31	



Mapa de riesgo sísmico de España

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



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

4.9.- Consideraciones en relación con el cambio climático

Dentro del apartado 6 Incidencia en el cambio climático del documento inicial estratégico, se incluyen una serie de disposiciones necesarias para fomentar la baja emisión de gases de efecto invernadero y prevenir los efectos del cambio climático a medio y largo plazo estableciéndose una batería de medidas cuyo objeto final, como se extrae del propio encabezado del subapartado, es reducir la cantidad de gases de efecto invernadero que se emitan como consecuencia de las actuaciones cuya implantación y funcionamiento habilite la aprobación del plan que se propone. Sin embargo, la mayor parte de estas medidas adolecen de un cierto grado de ambigüedad o imprecisión que, de no concretarse y desarrollarse con mayor detalle en el



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	07/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmENWDKMFPNF428W42ULM6TZA4Z	PÁG. 20/31	

estudio ambiental estratégico, haría imposible la exigencia de su implementación y, por consiguiente, convertiría tales disposiciones en inoperativas, quedando reducidas únicamente a una formulación de buenas intenciones.

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

A modo de ejemplos, se menciona “ *Aplicación de energía solar fotovoltaica para generación de electricidad.*”, o “*Aplicación de energía solar térmica incrementando las determinaciones establecidas en el actual Código Técnico de Edificación*” lo que deberá explicarse y concretarse de manera mucho más extensa, incluyendo porcentaje de superficie dedicada para la reducción del consumo de energía o la superficie edificada dedicada a la instalación de placas fotovoltaicas”, lo que también habrá de explicitarse hasta el punto de que se detalle el número de placas fotovoltaicas – precisando asimismo potencia, capacidad y/o dimensiones de las mismas – que deberá implantarse, como mínimo, por vivienda o por edificación.

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

Por otra parte, el artículo 19.2 c) de la antes mencionada ley 8/2018, de 8 de octubre, exige que se lleve a cabo una justificación de la coherencia del instrumento de ordenación urbanística con los objetivos del plan andaluz de acción por el clima, aprobado mediante el decreto 234/2021, de 13 de octubre. Hágase notar que dos de los puntos esenciales del programa de mitigación de dicho plan son la reducción en la emisión de gases de efecto invernadero – quedando justificada la coherencia con este aspecto con el cumplimiento de lo expuesto en los párrafos anteriores –, y el incremento en la capacidad de sumidero del ámbito de actuación.

Entre las medidas incorporadas en el apartado 6 del documento inicial estratégico no figuran medidas que persigan esta finalidad, si bien deben incorporarse en el estudio ambiental estratégico de manera que se concreten la capacidad de sumidero del ámbito, las zonas de plantación de especies de arbolado, debiendo constar expresamente qué taxones se emplearán para acometer las tareas de forestación del ámbito; en qué número, densidades y distribución se plantará cada especie – lo que deberá figurar también en la cartografía –; así como el programa de riego – como mínimo durante los dos o tres primeros años de las plántulas – y reposición de los pies que se pierdan por cualquier causa – durante toda la fase de funcionamiento de las actuaciones e infraestructuras a que habilite el plan. Tendrá que especificarse, finalmente, a quién competirá cada una de las tareas, tanto las consistentes en acometer las plantaciones, como los riegos y reposición de los pies que se perdieren por cualquier causa.

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

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

Los objetivos ambientales definidos en el estudio ambiental estratégico se incorporarán entre los objetivos de la memoria justificativa de la ordenación propuesta. Asimismo se completarán con lo establecido en la estrategia andaluza de sostenibilidad urbana. De igual modo, deberá incorporarse el principio de



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	07/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmENWDKMFPNF428W42ULM6TZA4Z	PÁG. 21/31	

desarrollo territorial y sostenible, conforme establece el Real Decreto 7/2015, de 30 de octubre. El cumplimiento de los citados objetivos en el documento de planeamiento se justificará adecuadamente.

Para la identificación y valoración de los impactos inducidos por la determinaciones del planeamiento, se recomienda analizar cada una de ellas de manera individual, identificando, describiendo, justificando y valorando cada una con el suficiente grado de detalle y contenido, que permita la evaluación ambiental de cada una. Para ello se tendrá en cuenta la unidad ambiental sobre la que se asienta, incluyendo la descripción de los usos actuales del suelo, análisis detallado de pendientes, erosión, afecciones a la fauna, la flora, al paisaje, a la hidrología superficial y subterránea, los riesgos naturales y, en especial, la compatibilidad con los usos propuestos colindantes. En la valoración de impactos de cada una de ellas se tendrá asimismo en cuenta la valoración del consumo de recursos naturales y afecciones al modelo de movilidad/accesibilidad funcional.

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

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

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

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

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

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

EL DELEGADO TERRITORIAL



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	07/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmENWDKMFPNF428W42ULM6TZA4Z	PÁG. 22/31	

ANEXO I.- SÍNTESIS DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

OBJETIVO DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN

El objetivo del Plan de Sectorización que se evalúa en este Documento Inicial Estratégico es el desarrollo urbanístico del ámbito de suelo urbanizable no sectorizado denominado SUNS-3 MA-B “La Pedreta”. Según el Plan General Adaptado, el ámbito SUNS-3 MA-B cuenta con los siguientes parámetros.

Denominación	Superficie (m ²)	Clasificación según AdP	Uso Global	Ie (m ² t/m ² s)	Techo estimado (m ² t)	Densidad de viviendas (Viv/Ha)
SUNS-3 MA-B MA-B “La Pedreta”	32.500,00	Suelo Urbanizable No Sectorizado	Residencial Autóctono	0,33	10.725	20

El alcance y contenido del Plan de Sectorización del ámbito denominado SUNS-3 MA-B MA-B “La Pedreta”, será el de la clasificación del suelo incluido en el ámbito como suelo urbanizable sectorizado ordenado, para completar la oferta residencial del núcleo urbano de Manilva, destinado fundamentalmente a la población autóctona, y en el que sea posible ubicar el porcentaje correspondiente a viviendas de protección oficial. Para ello se creará un área de reparto sobre el que se aplicarán los parámetros del Plan General para el ámbito SUNS-3 MA-B MA-B. En este área de reparto se sectorizará un ámbito de Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado, y un Sistema General de Espacios Libres.

ALTERNATIVAS

El objeto del presente Documento Ambiental Estratégico es permitir la evaluación de la actividad urbanística permitida por el planeamiento general, incorporando criterios ambientales que fomenten la sostenibilidad de la actividad urbanística reduciendo los efectos ambientales negativos.

Por ello, se proponen a continuación las alternativas consideradas a la hora de desarrollar urbanísticamente el suelo objeto de este documento, para poder evaluar desde un punto de vista estratégico, las distintas opciones de desarrollo.

ALTERNATIVA 0.

Se trata de conservar el ámbito en las condiciones actuales, sin proponer las medidas encaminadas a la integración del mismo en el desarrollo urbano previsto.

En consecuencia con los objetivos del PGOU de Manilva, esta alternativa mantiene el carácter residual de esta zona, manteniendo la imagen degradada de las traseras de las edificaciones más modernas del núcleo, renunciando a la posibilidad de desarrollar un borde urbano de uso residencial destinado a la población autóctona que permita además la dotación de la parte proporcional de viviendas de protección pública que determina la L.O.U.A, y que a su vez consolide paisajísticamente la actual fachada noroeste del núcleo de Manilva.



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	07/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmENWDKMFPNF428W42ULM6TZA4Z	PÁG. 23/31	

ALTERNATIVA 1

La alternativa 1 propone el desarrollo de un Plan de Sectorización sobre el ámbito SUNS-3 MAB “La Pedreta”, que pasaría a ser un área de reparto en el que se sectorizaría y ordenaría el sector SURO-3 MA-B y se reservaría un 10% de la superficie para Sistema General de Espacios Libres.

Los parámetros de aprovechamiento del área de reparto son los establecidos en el Plan General. Sin embargo, al detraer la superficie del Sistema General, los parámetros globales del Sector, que pasaría a denominarse SURO-3 MA-B “La Pedreta”, varían para concentrar en este ámbito el aprovechamiento total del área de reparto SUNS-3 MA-B.

De este modo, los parámetros quedan así:

ÁREA DE REPARTO SUNS-3 MA-B MA-B							
Denominación	Superficie (m ²)	Clasificación	Aprovechamiento Medio (m ² t/m ² s)	Techo máximo (m ² t/m ² s)	Densidad de Viviendas (viv/Ha)	Nº máximo viviendas	Uso Global
SUNS-3 MAB MA-B “La Pedreta”	32.004,27	Suelo Urbanizable no Sectorizado	0,33	10.561,41	20	64	Residencial autóctono

SECTOR SURO-3 MA-B							
Denominación	Superficie (m ²)	Clasificación	Ie (m ² t/m ² s)	Techo máximo (m ² t/m ² s)	Densidad de Viviendas (viv/Ha)	Nº máximo viviendas	Uso Global
SURO-3 MA-B “La Pedreta”	28.733,71	Suelo Urbanizable Sectorizado	0,368	10.561,41	22,28	64	Residencial autóctono

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES SGEL-PEDRETA					
Denominación	Superficie (m ²)	Clasificación	Aprovechamiento Medio (m ² t/m ² s)	Ie (m ² t/m ² s)	Uso Global
SGEL “La Pedreta”	3.270,56	Sistema General	0,33	0	Espacios Libres



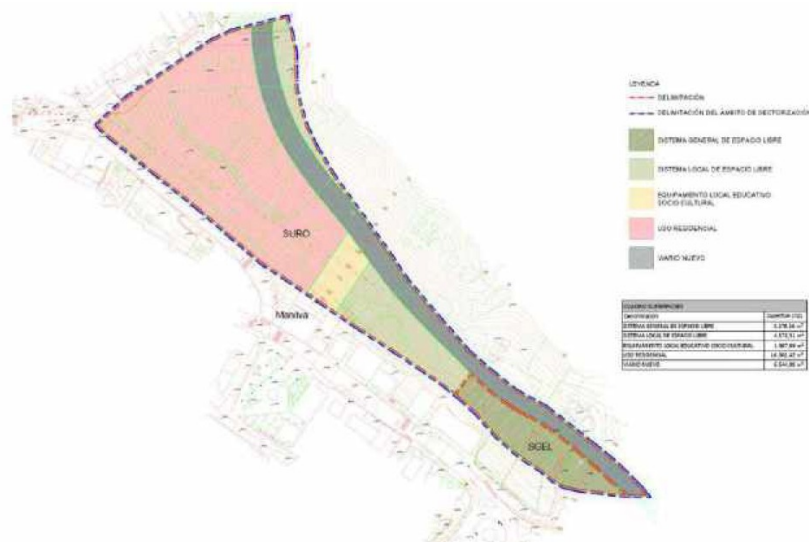
El PGOU de Manilva establece la reserva de un 10% de la superficie de sectorización para Sistema General de Espacios Libres. Así mismo, la Adaptación Parcial calcula un estándar de Sistemas Generales de Áreas Libres por habitante de 19,49 m², y un parámetro de 2,4 habitantes/vivienda (Orden 29/09/2008).

De este modo, la superficie de Sistemas Generales de Espacios Libres para esta alternativa tendrá que cumplir ambas consideraciones:

- Reserva del 10% ámbito de sectorización: 3.250,00 m²s
- 65 viv x 2,4 hab/viv x 19,49 m²/hab: 3.040.44 m²s

Lo que significa que será necesario reservar para el cumplimiento de ambos estándares, la superficie mayor de las dos, que en este caso es la del 10% de la superficie del ámbito de sectorización y que corresponde a 3.270,56 m² de suelo.

La propuesta se basa en un modelo residencial de viviendas unifamiliares con una importante ocupación de suelo concentrada en la zona norte, dando continuidad a la urbanización de Las Viñas, cuya tipología es la de una ocupación intensiva de baja altura de edificación.



Alternativa 1. Imagen del desarrollo del Sector SURS-3 MA-B "La Pedreta", y el Sistema General de Espacios Libres destinado a Recinto Ferial.



Detalle de la leyenda



Alternativa 1. Imagen del desarrollo del Sector SURS-3 MA-B "La Pedreta", y el Sistema General de Espacios Libres destinado a Recinto Ferial. Se identifica la ocupación de la ladera con una tipología residencial de viviendas unifamiliares que consumen una gran cantidad de suelo.

Además de la reserva del Sistema General de Espacios Libres, se destinarán los suelos necesarios para dar cumplimiento al artículo 17 de la LOUA en el sector resultante, en relación a las cesiones de espacios libres y equipamientos locales.

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

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	07/04/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmENWDKMFPNF428W42ULM6TZA4Z	PÁG. 26/31



ALTERNATIVA 2

Esta alternativa propone el desarrollo de un Plan en el que se sectoriza y ordena una parte del ámbito SUNS-3 MA-B “La Pedreta”, reservando otra parte para Sistema General de Espacios Libres.

El objetivo de la ordenación es el de consolidar la calle Pedreta como mirador urbano mediante una ordenación que posibilite la unión espacial con la nueva Plaza Central de los Servicios Municipales. Aprovechando el desnivel existente en el terreno, bajo el paseo mirador se ubicarán usos comerciales.

El Ayuntamiento de Manilva tiene la necesidad de crear un aparcamiento público en el acceso al núcleo histórico, por ello, se incluyen en el ámbito original dos parcelas municipales que permitirán ubicar un aparcamiento público en el acceso al pueblo conectado con la Plaza Central y los servicios municipales, así como con el mirador de la calle Pedreta y el futuro recinto ferial.

El uso residencial propuesto se sitúa en la ladera colindante a los actuales edificios residenciales del acceso al pueblo. Se propone además un acceso peatonal directo desde el mirador de la calle Pedreta al SGEL, para el disfrute de la población.

En esta alternativa se reduce el aprovechamiento del ámbito de sectorización establecido por el PGOU, de 0,33 m²t/m²s a 0,28 m²t/m²s.

De este modo, los parámetros quedan así.

ÁREA DE REPARTO SUNS-3 MA-B MA-B							
Denominación	Superficie (m ²)	Clasificación	Aprovechamiento Medio (m ² t/m ² s)	Techo máximo (m ² t/m ² s)	Densidad de Viviendas (viv/Ha)	Nº máximo viviendas	Uso Global
SUNS-3 MAB MA-B “La Pedreta”	33.685,22	Suelo Urbanizable no Sectorizado	0,28	9.560,00	20	67	Residencial autóctono

SECTOR SURS-3 MA-B							
Denominación	Superficie (m ²)	Clasificación	le (m ² t/m ² s)	Techo máximo (m ² t/m ² s)	Densidad de Viviendas (viv/Ha)	Nº máximo viviendas	Uso Global
SURO-3 MA-B “La Pedreta”	22.453,26	Suelo Urbanizable Ordenado	0,43	9.560,00	30	67	Residencial autóctono

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

FIRMADO POR JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ

07/04/2025

VERIFICACIÓN Pk2jmENWDKMFPNF428W42ULM6TZA4Z

PÁG. 27/31



SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES SGEL-PEDRETA					
Denominación	Superficie (m ²)	Clasificación	Aprovechamiento Medio (m ² t/m ² s)	le (m ² t/m ² s)	Uso Global
SGEL "La Pedreta"	11.231,96	Sistema General	0,28	0	Espacios Libres

El PGOU de Manilva establece la reserva de un 10% de la superficie de sectorización para Sistema General de Espacios Libres. Así mismo, la Adaptación Parcial calcula un estándar de Sistemas Generales de Áreas Libres por habitante de 19,49 m², y un parámetro de 2,4 habitantes/vivienda (Orden 29/09/2008).

De este modo, la superficie de Sistemas Generales de Espacios Libres para esta alternativa tendrá que cumplir ambas consideraciones:

- Reserva del 10% ámbito de sectorización: 3.824,00 m²s
- 67 viv x 2,4 hab/viv x 19,49 m²/hab: 3.137,00 m²s

Lo que significa que será necesario reservar para el cumplimiento de ambos estándares, la superficie mayor de las dos, que en este caso es la del 10% de la superficie del ámbito de sectorización y que corresponde a 11.231,96 m² de suelo. Además de la reserva del Sistema General de Espacios Libres, se destinarán los suelos necesarios para dar cumplimiento al artículo 17 de la LOUA en el sector resultante, en relación con las cesiones de espacios libres y equipamientos locales. De este modo, la propuesta de sectorización desarrolla un suelo de borde que requiere concluir correctamente una fachada urbana muy degradada, propone una nueva centralidad a través de usos comerciales conectados con el espacio público colindante, ofrece una oferta residencial acorde a las necesidades de la población autóctona, y cede una importante superficie como Sistema General de Espacios Libres para uso de recinto ferial, en el que la centralidad y la dotación de aparcamientos de la plataforma generada junto a la rotonda de acceso al núcleo permiten resolver este borde del casco urbano adecuadamente.



Alternativa 2 elegida. Vista aérea de la ordenación.

Página 19 de 44

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	07/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmENWDKMFPNF428W42ULM6TZA4Z	PÁG. 28/31	



Alternativa 2 elegida. Imagen del desarrollo del Sector SURO-3 MA-B “La Pedreta”, y el Sistema General de Espacios Libres, con la incorporación de las dos parcelas municipales al ámbito.



Detalle de la leyenda.





Imagen de la ordenación, Alternativa 2 elegida.

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

FIRMADO POR

JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ

07/04/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmENWDKMFPNF428W42ULM6TZA4Z

PÁG. 30/31



**ANEXO II: INFORMES SECTORIALES RECIBIDOS EN RESPUESTA A LAS CONSULTAS FORMULADAS Y
DOCUMENTACIÓN APORTADA POR LOS INTERESADOS**

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	07/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmENWDKMFPNF428W42ULM6TZA4Z	PÁG. 31/31	

COMUNICACIÓN INTERIOR

SPA/DPA/EBF/264/2021 (EA/MA/50/21)

Asunto Plan de sectorización del ámbito SUNS-3 MA-B “La Pedreta”.
T.m. Manilva

Remitente Departamento de prevención y control ambiental

Destinatario Departamento de calidad del aire

Se ha recibido en esta Delegación Territorial solicitud de inicio de procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria del plan de sectorización del ámbito SUNS-3 MA-B “La Pedreta” en el término municipal de Manilva. 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, por la presente se somete el borrador del plan y el documento inicial estratégico al trámite de consultas, solicitándose, con relación al asunto de referencia, que en el plazo de cuarenta y cinco días hábiles, informe acerca de los aspectos de su competencia.

La documentación aportada por el solicitante puede consultarse en la siguiente ruta

M:\G_GICA\000- EA\264-21 plan de sectorización SUNS-3 MA-B “La Pedreta”

EL JEFE DEL DEPARTAMENTO DE PREVENCIÓN Y CONTROL AMBIENTAL

(PO. EL JEFE DEL DEPARTAMENTO DE CALIDAD DEL AIRE)



FIRMADO POR	JAVIER BERDEGUE GIL	27/06/2022	PÁGINA 1/1
VERIFICACIÓN	Pk2jml2H8XMYFQXCQ3MKRJE6DVNKR3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

COMUNICACIÓN INTERIOR

SPA/DPA/EBF/264/2021 (EA/MA/50/21)

Asunto Plan de sectorización del ámbito SUNS-3 MA-B “La Pedreta”.
T.m. Manilva

Remitente Departamento de prevención y control ambiental

Destinatario Departamento de residuos y calidad del suelo

Se ha recibido en esta Delegación Territorial solicitud de inicio de procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria del plan de sectorización del ámbito SUNS-3 MA-B “La Pedreta” en el término municipal de Manilva. 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, por la presente se somete el borrador del plan y el documento inicial estratégico al trámite de consultas, solicitándose, con relación al asunto de referencia, que en el plazo de cuarenta y cinco días hábiles, informe acerca de los aspectos de su competencia.

La documentación aportada por el solicitante puede consultarse en la siguiente ruta

M:\G_GICA\000- EA\264-21 plan de sectorización SUNS-3 MA-B “La Pedreta”

EL JEFE DEL DEPARTAMENTO DE PREVENCIÓN Y CONTROL AMBIENTAL

(PO. EL JEFE DEL DEPARTAMENTO DE CALIDAD DEL AIRE)



FIRMADO POR	JAVIER BERDEGUE GIL	27/06/2022	PÁGINA 1/1
VERIFICACIÓN	Pk2jmDF2HF6BXRQXT7L85D9X8EK9CX	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

COMUNICACIÓN INTERIOR

SPA/DPA/EBF/264/2021 (EA/MA/50/21)

Asunto	Plan de sectorización del ámbito SUNS-3 MA-B “La Pedreta”. T.m. Manilva
Remitente	SERVICIO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL
Destinatario	SERVICIO DE DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y CALIDAD DE LAS AGUAS

Se ha recibido en esta Delegación Territorial solicitud de inicio de procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria del plan de sectorización del ámbito SUNS-3 MA-B “La Pedreta” en el término municipal de Manilva. 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, por la presente se somete el borrador del plan y el documento inicial estratégico al trámite de consultas, solicitándose, con relación al asunto de referencia, que en el plazo de cuarenta y cinco días hábiles, informe acerca de los aspectos de su competencia.

La documentación aportada por el solicitante puede consultarse en la siguiente ruta

M:\G_GICA\000- EA\264-21 plan de sectorización SUNS-3 MA-B “La Pedreta”

EL JEFE DEL SERVICIO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL
(PO. EL JEFE DEL DEPARTAMENTO DE CALIDAD DEL AIRE)



FIRMADO POR	JAVIER BERDEGUE GIL	28/06/2022	PÁGINA 1/1
VERIFICACIÓN	Pk2jmXAPWFRZJSFMQ4MVBKZHYQGF5Q	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

COMUNICACIÓN INTERIOR

SPA/DPA/EBF/264/2021 (EA/MA/50/21)

Asunto Plan de sectorización del ámbito SUNS-3 MA-B “La Pedreta”.
T.m. Manilva

Remitente SERVICIO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Destinatario SERVICIO DE GESTIÓN DEL MEDIO NATURAL

Se ha recibido en esta Delegación Territorial solicitud de inicio de procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria del plan de sectorización del ámbito SUNS-3 MA-B “La Pedreta” en el término municipal de Manilva. 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, por la presente se somete el borrador del plan y el documento inicial estratégico al trámite de consultas, solicitándose, con relación al asunto de referencia, que en el plazo de cuarenta y cinco días hábiles, informe acerca de los aspectos de su competencia.

La documentación aportada por el solicitante puede consultarse en la siguiente ruta

M:\G_GICA\000- EA\264-21 plan de sectorización SUNS-3 MA-B “La Pedreta”

EL JEFE DEL SERVICIO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL
(PO EL JEFE DEL DEPARTAMENTO DE CALIDAD DEL AIRE)



FIRMADO POR	JAVIER BERDEGUE GIL	28/06/2022	PÁGINA 1/1
VERIFICACIÓN	Pk2jmYB3UP42G27P6TD4MGGWTUGM42	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

**Delegación Territorial en Málaga de Cultura,
Turismo y Deporte**

Servicio de Bienes Culturales

C/ Mauricio Moro, 4

29.071 - MÁLAGA

Ref.- SPA/DPA/EBF/264/2021 (EA/MA/50/21)

Asunto.- Consulta evaluación ambiental estratégica

Se ha recibido en esta Delegación Territorial solicitud de inicio de procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria del plan de sectorización del ámbito SUNS-3 MA-B “La Pedreta” en el término municipal de Manilva. 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, por la presente se somete el borrador del plan y el documento inicial estratégico al trámite de consultas, solicitándose, con relación al asunto de referencia, que en el plazo de cuarenta y cinco días hábiles, informe acerca de los aspectos de su competencia.

La documentación aportada por el promotor del plan puede descargarse de la aplicación CONSIGNA en el siguiente enlace:

<https://consigna.juntadeandalucia.es/4b353e2e7490b9afa167ffcb195200ea>

EL JEFE DE SERVICIO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

(PA. EL JEFE DEL DEPARTAMENTO DE CALIDAD DEL AIRE)

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

FIRMADO POR

JAVIER BERDEGUE GIL

13/01/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmF82888LYR6Q6WKD9QXMEP4922

PÁG. 1/1

