

INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO DEL "ESTUDIO DE ORDENACIÓN RELATIVO AL ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SUNC-O-CA.27 "CORTIJO JURADO" DEL PGOU DE MÁLAGA" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MÁLAGA.

(Expte. EA/MA/43/23)

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

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

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

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

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

El objeto de la Modificación de planeamiento que se pretende realizar es el cambio de uso del ámbito SUNC-O-CA.27 "Cortijo Jurado" que actualmente tiene asignado el Uso Hotelero, y se pretende cambiar a Uso Productivo/Empresarial (Terciario Oficinas) incorporando como uso compatible el Uso Hotelero. La modificación también conlleva la reordenación de los volúmenes permitidos, no suponiendo cambios en la



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	03/01/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmG8JLQSPY7G3NZZ3VWFRFCE55Y	PÁG. 1/22	

edificabilidad ni en número de viviendas, ni se precisan de nuevas dotaciones públicas que las recogidas en el Plan Especial aprobado que regula el sector.

El artículo 40.4 b) de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, recoge que se hallan sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada *“Los planes de reforma interior y los estudios de ordenación, así como sus revisiones y modificaciones”*.

El “Estudio de Ordenación relativo al ámbito de Suelo Urbano No Consolidado SUNC-O-CA.27 “Cortijo Jurado” del PGOU de Málaga”, en el T.M. de Málaga es un instrumento de ordenación detallada de un plan general que no se ha sometido a ningún procedimiento de evaluación ambiental estratégica incardinarse en el supuesto de hecho contemplado en el artículo 40.4 b) de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, razón por la que debe someterse a un procedimiento de evaluación ambiental estratégica en su modalidad simplificada.

2.- TRAMITACIÓN

Con fecha 27 de noviembre de 2023 se recibe en esta Delegación Territorial escrito del Ayuntamiento de Málaga en el que se solicita el inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada del “Estudio de Ordenación relativo al ámbito de Suelo Urbano No Consolidado SUNC-O-CA.27 “Cortijo Jurado” del PGOU de Málaga”, acompañándose documentación consistente en:

- Borrador del instrumento de planeamiento, fechado en marzo de 2023.
- Documento ambiental estratégico, fechado en mayo de 2023.

Analizada la documentación presentada, y verificado que sus contenidos se ajustasen a lo exigido en el artículo 39.1 de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, se emite, con fecha 15 de febrero de 2022, resolución de esta Delegación Territorial mediante la que se admite a trámite la evaluación ambiental estratégica simplificada de dicho instrumento de planeamiento.

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

Organismos consultados	Fechas de respuesta
Departamento de calidad del aire	04/09/2024
Departamento de residuos y calidad del suelo	29/08/2024
Servicio de gestión del medio natural	28/10/2024
Servicio de dominio público hidráulico y calidad de las aguas	29/05/2024
Servicio de Bienes Culturales	04/04/2024
Unidad de Carreteras del Estado en Málaga	02/05/2024



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	03/01/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmG8JLQSPY7G3NZZ3VWFRFCE55Y	PÁG. 2/22	

Servicio de Carreteras	01/04/2024

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

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

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

En los apartados referidos a medidas de prevención, corrección ambiental, así como al seguimiento y vigilancia ambiental del plan, se incorporarán las que se establecen en el siguiente apartado del presente Informe ambiental estratégico, “4. Valoración Ambiental del Plan”. En cualquier caso, se llevará a cabo el seguimiento de la aplicación de las medidas preventivas, correctoras y compensatorias definidas en el documento ambiental estratégico así como en este propio informe ambiental estratégico, mediante la emisión de informes por técnico competente en materia de medio ambiente, que habrán de remitirse al órgano ambiental tras la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento, y semestralmente durante la fase de obras. En estos informes se justificará adecuadamente la integración de las medidas preventivas, correctoras y compensatorias en la ordenación que definitivamente establezca el instrumento de planeamiento urbanístico, así como la integración de tales medidas en la ordenación que definitivamente se establezcan.

4.- VALORACIÓN AMBIENTAL DEL PLAN PROPUESTO.

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

Con fecha 4 de septiembre de 2024, se emite informe por parte del departamento de calidad del aire de esta Delegación Territorial sobre los aspectos de su competencia y que se adjunta en el anexo II del presente informe ambiental estratégico. A continuación se expone el contenido del mismo.

CONTAMINACIÓN ACÚSTICA.

En el Estudio Acústico aportado fechado el 5 de septiembre de 2023 se concluye la posible afección sonora al sector debido al incumplimiento de los objetivos de calidad acústica establecidos en la Tabla II del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía dada su proximidad a la infraestructura viaria A-357 ya que se considera globalmente como un área acústica de tipo productivo/empresarial (terciario) en atención a su uso predominante.

Por otro lado en virtud de lo establecido en el artículo 20 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido si no se pudieran establecer medidas correctoras que fuesen viables técnica o económicamente para evitar tal situación deberán cumplirse al menos los objetivos de calidad acústica aplicable al espacio interior habitable frente a las fuentes de ruido que son los indicados también en la Tabla IV perteneciente al artículo 27 del Decreto 6/2012.

Por ello se deberán realizar una serie de mediciones “in situ” de los niveles de presión sonora a largo



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	03/01/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmG8JLQSPY7G3NZZ3VWFRFCE55Y	PÁG. 3/22	

plazo pudiendo también utilizarse complementariamente métodos de modelización con el fin de evaluar la exposición en las fachadas pertenecientes a los futuros edificios de uso terciario una vez se conozcan sus ubicaciones precisas al redactarse el correspondiente proyecto de construcción o estudio de detalle y poder así determinar las necesidades específicas de aislamiento acústico a ruido aéreo mínimo (D2m,nT,Atr) que le son de aplicación, debiendo cumplirse por parte del promotor antes de obtener la licencia de primera ocupación lo establecido en el artículo 34 y en la Instrucción Técnica 5 del Decreto 6/2012, así como en el Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico «DB-HR Protección frente al ruido» del Código Técnico de la Edificación y se modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación modificado todo ello mediante el Real Decreto 1675/2008, de 17 de octubre.

De igual forma deberá atenderse a lo establecido en el artículo 28.4 del referido Decreto 6/2012 referente al diseño de las edificaciones que se destinen a los usos mas sensibles en cuanto a ubicación, orientación y la distribución interior de los recintos protegidos.

Asimismo se deberá atender a las limitaciones y condicionantes de las servidumbres acústicas con que cuenten la infraestructura viaria próxima que hayan sido establecidas y delimitadas por la administración competente en la materia según lo dispuesto en el artículo 7 y siguientes pertenecientes al Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/20032, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas que pueden gravar los usos del suelo del sector en cuestión.

CONTAMINACIÓN LUMÍNICA.

Con el objeto de prevenir la dispersión de luz hacia el cielo nocturno, preservar las condiciones naturales de oscuridad en beneficio de los ecosistemas, promover el uso eficiente del alumbrado y reducir la intrusión lumínica en zonas distintas a las que se pretende iluminar, a las instalaciones de alumbrado exterior del sector en cuestión les serán de aplicación las disposiciones relativas a contaminación lumínica recogidas en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones Técnicas Complementarias EA-01 a EA-07 por lo que para dichos alumbrados se deberán tener en cuenta la eficiencia energética y los niveles de iluminación que se recogen en sus Instrucciones Técnicas Complementarias EA-02 y EA-03 respectivamente del Real Decreto 1890/2008, y que la actuación se localiza en función de sus características en una zona E2, por lo que se atenderán a las prescripciones técnicas que se indican asimismo en su ITC-EA-03.

Por otra parte le serán de aplicación igualmente las disposiciones relativas a contaminación lumínica recogidas en el artículo 60 y siguientes de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

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

El informe emitido el 29 de mayo de 2024 por el servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de las Aguas de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca, Aguas y Desarrollo Rural, que se adjunta en el anexo II del presente informe ambiental estratégico, aborda diferentes aspectos que se resumen de forma sucinta en los párrafos siguientes.

Masas de aguas superficiales.

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



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	03/01/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmG8JLQSPY7G3NZZ3VWFRFCE55Y	PÁG. 4/22	

Andaluzas. En concreto se encuentra determinado por las características de la Cuenca del Guadalhorce.

La parcela en la que se pretende llevar a cabo esta actuación esta afectada por la cercanía del Río Campanillas, por tanto operan las limitaciones necesarias para protección del Dominio Público Hidráulico.

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.

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

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

Masas de aguas subterráneas.

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



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	03/01/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmG8JLQSPY7G3NZZ3VWFRFCE55Y	PÁG. 5/22	

detectadas.

Hidrogeológicamente, la parcela se ubicaría sobre la masa de agua subterránea (en adelante, MASub.) 060.037 Bajo Guadalhorce., que se caracteriza en el Plan Hidrológico vigente en “Mal estado”

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

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

A tal efecto, se indica en el documento ambiental que:

“No se producirán graves afecciones a la masa de agua subyacente, MASub. 060.037 Bajo Guadalhorce ya que, aunque los materiales sobre los que se asienta el cortijo existente poseen una permeabilidad, existen zonas, sobre todo las más próximas al aluvial del Río Campanillas donde la permeabilidad es muy alta. No obstante, estas zonas quedarían libres de edificación, constituyendo, según el avance, zonas verdes.”

Prevención de riesgos por avenidas e inundaciones.

Se indica en la página 59 del Estudio Ambiental Estratégico que: *“La parcela se encuentra en contacto directo con el cauce del río Campanillas, no obstante, las futuras edificaciones previstas en el Estudio de Ordenación respetan las láminas de inundabilidad para los periodos de retorno de 10, 100 y 500 años y, por consiguiente, no se invade la Vía de Intenso Desagüe si las zonas inundables.”*

De acuerdo con el artículo 9.2 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, en esta zonas de flujo preferente solo podrán ser autorizadas por el Organismo de Cuenca aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dicha vía. La zona de flujo preferente es aquella zona constituida por la unión de la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo durante las avenidas, o vía de intenso desagüe, y de la zona donde, para la avenida de 100 años de periodo de retorno, se puedan producir graves daños sobre las personas y los bienes, quedando delimitado su límite exterior mediante la envolvente de ambas zonas. A los efectos de la aplicación de la definición anterior, se considerará que pueden producirse graves daños sobre las personas y los bienes cuando las condiciones hidráulicas durante la avenida satisfagan uno o más de los siguientes criterios:

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

Se entiende por vía de intenso desagüe la zona por la que pasaría la avenida de 100 años de periodo



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	03/01/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmG8JLQSPY7G3NZZ3VWFRFCE55Y	PÁG. 6/22	

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

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

Infraestructuras del ciclo integral del agua. Abastecimiento, saneamiento y depuración.

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

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

Los instrumentos de desarrollo 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.



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	03/01/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmG8JLQSPY7G3NZZ3VWFRFCE55Y	PÁG. 7/22	

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

El Ayuntamiento de Málaga deberá solicitar, con posterioridad a la aprobación inicial del instrumento de planeamiento que se evalúa, el preceptivo informe en materia de aguas de acuerdo con el artículo 42 de la ley 9/2010, de 30 de julio, de aguas de Andalucía, y de conformidad con la legislación vigente en materia de urbanismo. El preceptivo informe en materia de aguas que se redacte conforme a lo dispuesto en la instrucción de 20 de febrero de 2012 de la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico sobre la elaboración de informes en materia de aguas a los planeamientos urbanísticos analizará y concluirá sobre el ajuste a las determinaciones y requerimientos exigibles en relación a los apartados siguientes:

- 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.

Resulta necesario aportar EHH a la Administración Hidráulica para el preceptivo Informe en materia de Aguas, incorporando 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 sin afección de terceros, así como presupuesto de ejecución de la obra propuesta.

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

Con fecha 29 de agosto de 2024 se emite informe por parte del Departamento de Residuos y Calidad del Suelo de esta Delegación Territorial sobre los aspectos de su competencia. A continuación se resumen las principales determinaciones de dicho informe, debiéndose atender a su contenido completo, el cual se adjunta como parte del Anexo II del presente informe ambiental estratégico:

El objetivo del estudio es cambiar el Uso Hotelero asignado de forma exclusiva al ámbito de actuación SUNC-O-CA.27 “Cortijo Jurado” por el Uso Productivo/Empresarial y sus compatibles y alternativos, incorporando entre los compatibles el Uso Hotelero.

En este sentido, la modificación propuesta en el articulado de la Normativa urbanística del PGOU, para el cambio de uso asignado, no supone en sí misma ninguna afección a las materias competencia de este Departamento de Residuos y Calidad del Suelo; no siendo esto óbice para que en la fase de construcción de posibles oficinas se observe el cumplimiento de la normativa en materia de residuos y calidad del suelo, en



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	03/01/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmG8JLQSPY7G3NZZ3VWFRFCE55Y	PÁG. 8/22	

particular en lo relativo a la producción de residuos de construcción y demolición en obra y a la producción de residuos peligrosos y no peligrosos, de carácter doméstico o no, durante el funcionamiento de la actividad.

Normativa en vigor relevante en la materia:

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

4.4.- Consideraciones en materia del medio natural.

Con fecha 28 de octubre de 2024 el servicio de gestión del medio natural de la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente emite informe en materia de su competencia, cuyo contenido pasa a formar parte de este epígrafe del presente informe ambiental estratégico, y del que se adjunta copia en el anexo II.

ANÁLISIS DE RECURSOS.

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

Hábitat de Interés Comunitario (HIC).

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

Flora amenazada y protegida.



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	03/01/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmG8JLQSPY7G3NZZ3VWFRFCE55Y	PÁG. 9/22	

En cuanto a la flora amenazada, se ha consultado la información existente en la FAME (Flora Amenazada) de la Junta de Andalucía, no encontrándose ninguna especie protegida ni amenazada en la zona de actuación.

Georrecursos.

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

Árboles y arboledas.

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

Fauna amenazada y protegida.

En un radio de 7 km se encuentran censadas al menos 3 parejas de águila perdicera (*Hieraetus fasciatus*), incluida en el Catálogo Andalúz de Especies Amenazadas como vulnerable. Dicha especie posee un Programa de Conservación, el cual se viene desarrollando desde el año 2004. También se encuentra en el marco del “Programa de Emergencias, Control Epidemiológico y Seguimiento de Fauna Silvestre de Andalucía”, a raíz del cual se elabora el Informe Regional “Reproducción de Aves Terrestres 2022”.

Del citado informe se desprende que según el censo realizado para esta especie en el año 2022, el número de parejas seguras en Andalucía es de 320, y en Málaga de 61. En el periodo comprendido entre 1998 y 2022, ambos inclusive, de los 165 casos de muerte registrados, el 75% han sido debidos a la electrocución, seguido de la colisión con un 8%, según los datos de los Centros de Recuperación de Especies Amenazadas (CREAS), Centro de Análisis y Diagnóstico (CAD), Agentes de Medio Ambiente y personal técnico de AMAYA.

En un radio de 6 km se encuentra censada al menos una pareja de *Falco peregrinus* (halcón peregrino), incluida en el Listado Andalúz de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial (LASRPE) y en el Anexo I de la Directiva 2009/147/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 30 de Noviembre de 2009, relativa a la conservación de las aves silvestres, donde se incluyen las especies que serán objeto de medidas de conservación especiales en cuanto a su hábitat, con el fin de asegurar su supervivencia y su reproducción en su área de distribución.

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

La parcela de actuación se encuentra cerca del IBA (Área Importante para la Conservación de las Aves) Desembocadura del río Guadalhorce -Laguna de Los Prados.

Especies exóticas invasoras.

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

Teniendo en cuenta los apartados anteriores se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

A.- Flora amenazada y protegida:



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	03/01/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmG8JLQSPY7G3NZZ3VWFRFCE55Y	PÁG. 10/22	

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

B.- Fauna amenazada y protegida:

- De manera general, antes del inicio de cualquier actuación sobre la zona, para evitar posibles afecciones a la fauna, se deberán realizar prospecciones, ya que pueden encontrarse ejemplares de determinadas especies de interés o con menor capacidad de movimiento, como pueden ser los anfibios y los reptiles. En el caso de encontrar ejemplares de alguna de estas especies, se deberá proceder a su traslado a zona próxima de similares características a aquella donde se encontraba.
- Si se encontrasen nidos o madrigueras, 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. Para ello deberá tenerse en cuenta que la época de reproducción de la aves, de manera genérica, es de febrero a junio (ambos inclusive). En ningún caso se recogerán los nidos previamente para cambiarlos de ubicación, si estos estuviesen ocupados.
- En caso de encontrar especies de fauna amenazada no previstas en la documentación presentada ni en el presente informe, se paralizarán de inmediato las actuaciones que puedan afectarles y se pondrán en conocimiento de esta Delegación Territorial para que se adopten las medidas pertinentes.
- Las obras que conlleven una afección directa (tala, desbroce, aclarado, retirada de vegetación y residuos, eliminación de maleza, etc) deben evitar coincidir con el periodo reproductor de la fauna (primavera y verano). En la elaboración de un calendario de ejecución se procurará evitar este periodo o bien limitar temporal o espacialmente los trabajos, a fin de no molestar a las especies que estén ya criando al inicio de la obra. En caso de detectarse nidos, se podrá concentrar los trabajos en los sectores más alejados de la actividad reproductora, reducir al mínimo la superficie de servicio e incluso paralizar las obras en la zona afectada mientras finaliza el período de cría. A fin de preservar el éxito reproductor de la fauna más sensible, se recomienda no realizar trabajos nocturnos (de 20:00 a 8:00 horas), especialmente molestos para la fauna como consecuencia de la utilización de fuentes luminosas.
- En cuanto a las redes eléctricas, para evitar los riesgos de colisión y electrocución de la avifauna con las líneas eléctricas aéreas, se deberá considerar el soterramiento en toda su longitud de los nuevos tendidos eléctricos que sean necesarios incorporar en el proyecto, siendo también recomendable, en su caso, el soterramiento de los tendidos eléctricos ya existentes. El trazado soterrado se diseñará preferentemente a lo largo de los márgenes de carreteras, caminos, linderos de cultivos, infraestructuras e incluso en paralelo a líneas aéreas existentes, contemplando la posibilidad de utilización total o parcial de otras infraestructuras eléctricas ya instaladas.
- Respecto a la planificación y construcción de infraestructuras de saneamiento o de almacenamiento de aguas, aquellos trabajos que conlleven la apertura de zanjas, fosas o cualquier otro elemento que puedan provocar una trampa para la fauna silvestre (con especial atención del grupo de reptiles), estos deberán ser dotados con rampas u otros sistemas que permitan su huida. Previamente al relleno de las zanjas, fosas o elementos similares deberá asegurarse la ausencia de ejemplares de fauna que pudiesen resultar sepultados.



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	03/01/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmG8JLQSPY7G3NZZ3VWFRFCE55Y	PÁG. 11/22	

- Se aconseja facilitar la cohabitación con especies como las lechuzas, cernícalos y las especies de hirundínidos (sobre todo golondrinas, vencejos y aviones) que suelen convivir aprovechando ciertas estructuras de los edificios. A veces esto se soluciona de forma sencilla mediante la colocación de nidales en las zonas verdes, o incluso abriendo oquedades en los muros y tabiques en los espacios comunes. Las estructuras que puedan albergar cualquier tipo de fauna nunca deben ser colocados en viviendas o espacios privativos (terrazas, patios o bajos habitados).
- Para favorecer la alimentación de los pájaros frugívoros invernantes, se aconseja la plantación de especies productoras de bayas, drupas y otros frutos carnosos, que durante el invierno proporcionan abundante alimento a una rica avifauna de currucas, zorzales, mirlos y otras especies en entornos periurbanos.
- Con el objeto de favorecer la presencia de quirópteros muy útiles por consumir una gran cantidad de insectos, lo que ayuda a combatir plagas en la agricultura, y 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.

C.- Especies exóticas invasoras:

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

4.5. Consideraciones en materia de Patrimonio histórico.

Con fecha 4 de abril de 2024 se emite informe por parte del Servicio de Bienes Culturales sobre los aspectos de su competencia. A continuación se exponen las conclusiones de dicho informe, el cual se adjunta como parte del Anexo II del presente informe ambiental estratégico:

Una vez analizada la documentación técnica presentada y la obrante en esta Delegación, se considera que, desde el punto de vista arqueológico, la propuesta es compatible con los valores patrimoniales de la zona, por lo que procede emitir informe favorable al “Informe de Evaluación Ambiental estratégica simplificada del estudio de ordenación para el SUNC-O-CA.27 “Cortijo Jurado” del PGOU de Málaga” condicionada a la realización de una ACTIVIDAD ARQUEOLÓGICA PREVENTIVA, que consista en:

- PROSPECCIÓN ARQUEOLÓGICA SUPERFICIAL en la parcela donde se prevé la actuación. Con el objeto de poder identificar bienes de carácter arqueológico debido, en todo caso, a la cercanía de los distintos yacimientos comentados en el punto anterior y la previsión de afección al subsuelo que alberga el proyecto.

La realización de la Prospección Arqueológica Superficial prevista en el artículo 52.1 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía estará sujeto, con carácter previo a su inicio, a declaración responsable en la que se realice una descripción de la actuación y en la que se manifieste

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	03/01/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmG8JLQSPY7G3NZZ3VWFRFCE55Y	PÁG. 12/22	

que la dirección de la actividad arqueológica cumple con los requisitos legales y reglamentarios previstos. En ningún caso, esta declaración responsable 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 Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

4.6. Consideraciones en materia de Carreteras Estatales.

Con fecha 2 de mayo de 2024 se emite informe por parte la Unidad de Carreteras de Málaga de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana sobre los aspectos de su competencia. A continuación se reflejan las determinaciones del informe, el cual se adjunta como parte del Anexo II del presente informe ambiental estratégico:

Con fecha 29 de abril de 2024, el Director General de Carreteras, P.D. en la Ingeniera Jefa de la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental (Orden TMA/1007/2021, de 9 de septiembre, B.O.E. nº 230 de 25 de septiembre, modificada por la Orden TMA/355/2023, de 10 de abril), ha resuelto:

«- Informar desfavorablemente, por lo que a la afección a la Red de Carreteras del Estado se refiere, el Avance del Estudio de Ordenación relativo al ámbito SUNC-O-CA.27 “Cortijo Jurado” del PGOU-2011, en el T.M. de Málaga (Málaga), en la zona de influencia de la Autovía del Mediterráneo A-7, a la altura del pp.kk. 992+000, por los motivos siguientes:

El interesado deberá proceder a subsanar las siguientes observaciones:

1. De acuerdo con el artículo 36.9 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras, se deberá presentar un estudio de tráfico y capacidad en el que se analice la incidencia en el nivel de servicio del enlace del p.k. 992+000 y el ramal de salida del p.k. 991+000, sentido Algeciras, de la Autovía del Mediterráneo A-7, a la vista del desarrollo urbanístico previsto y su comparación con el nivel de servicio actual, y en caso de afección significativa, una propuesta de las medidas de acondicionamiento necesarias para mantener inalterado el nivel de servicio y de seguridad viaria de estas carreteras. El estudio de tráfico deberá realizarse para un año horizonte de 20 años.»

Lo que traslado a Vd. para su conocimiento y efectos significándole que contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, puede interponerse potestativamente RECURSO POTESTATIVO DE REPOSICIÓN ante la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental en el plazo de UN MES a contar desde el día siguiente al de la notificación de esta resolución, de acuerdo con lo establecido al respecto en los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, o bien interponerse directamente RECURSO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO ante el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con arreglo a lo dispuesto en los artículos 66 a 74 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, en el plazo de DOS MESES a contar desde el día siguiente al de la notificación de esta resolución, de acuerdo con lo establecido en el art. 46 de la ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

4.7. Consideraciones en materia de Carreteras Autonómicas.

Con fecha 1 de abril de 2024 se emite informe por parte del Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda sobre los aspectos 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	03/01/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmG8JLQSPY7G3NZZ3VWFRFCE55Y	PÁG. 13/22	

su competencia. A continuación se reflejan las determinaciones del informe, el cual se adjunta como parte del Anexo II del presente informe ambiental estratégico:

Los terrenos del sector SUNC-O-CA.27 “Cortijo Jurado” están clasificados como suelo urbano no consolidado según el PGOU de Málaga.

El Avance del Estudio de Ordenación tiene por objeto realizar los actos preparatorios precisos para la redacción de un Estudio de Ordenación cuyo objeto es modificar alguna de las determinaciones de la Ficha del SUNC-OCA. 27 “Cortijo Jurado” del PGOU-2011 a fin de poder implantar también usos empresariales y no exclusivamente hoteleros.

El sector está afectado por las siguientes carreteras autonómicas según Acuerdo de Consejo de Gobierno de 6 de Septiembre de 2005 por el que se aprueba la red autonómica a incluir en el Catálogo de Carreteras de Andalucía :

- A-357, Autovía del Guadalhorce, carretera de gran capacidad de la red Básica Estructurante.
- A-7054, (antigua MA-401), de Málaga a Pizarra, carretera convencional de la red Complementaria Metropolitana.

Para el desarrollo urbanístico de la actuación deberán tenerse en cuenta las zonas de protección de la carretera según el Título III de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía que está dedicado a la limitación de la propiedad para la protección de las carreteras, protección y el uso de las carreteras y de las zonas de protección.

Examinada la documentación aportada y en lo referente a las carreteras de titularidad autonómica, se efectúan las siguientes consideraciones:

1.- En los sectores de planeamiento cuyo límite sea colindante con una carretera, éste se ajustará en todo caso a la línea que delimita el dominio público viario de la carretera, el cual queda integrado en el sistema general viario y por tanto, fuera del sector de planeamiento.

En dicho sentido se adjunta plano de representación gráfica georreferenciada del borde de dominio público viario del tramo de la carretera A-357 colindante con el ámbito del SUNC-O-C.27 “Cortijo Jurado” del PGOU de Málaga según “Proyecto de desdoblamiento con variante de la carretera MA-401 (Actual A-357) y ramal de acceso a la MA-405”, clave 2-MA-125.

La Zona de No Edificación de las carreteras A-357 y A-7054 tienen una anchura de 50 metros y 25 metros respectivamente, medida en horizontal y perpendicularmente desde la arista exterior de la calzada, conforme al apartado 2 del artículo 60 del Decreto-ley 26/2021, de 14 de diciembre, por el que se adoptan medidas de simplificación administrativa y mejora de la calidad regulatoria para la reactivación económica en Andalucía, publicado en BOJA n.º 241 de 17 de diciembre de 2021, por el que se modifica el apartado 1 del artículo 56 de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía. Dicha alineación está correctamente representada en el plano I.6 “Planos de Información. Afecciones y Protecciones”.

La Zona de Servidumbre Legal de las carreteras A-357 y A-7054, conforme al artículo 54 de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de la misma, delimitadas interiormente por la zona de dominio público adyacente y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, y a una distancia de 25 metros y 8 metros respectivamente, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

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	03/01/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmG8JLQSPY7G3NZZ3VWFRFCE55Y	PÁG. 14/22	

La Zona de Afección de las carreteras A-357 y A-7054 , conforme al artículo 55 de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre legal y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de 100 metros y 50 metros respectivamente, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

Resumiendo:

Tipo vía	Categoría	Servidumbre Legal	Zona de Afección	Zona de No Edificación
A-357 (Gran capacidad)	Red autonómica	25 m	100 m	50 m
A-7054 (Convencional)	Red autonómica	8 m	50 m	25 m

2.- En cuanto al acceso, deberá cumplir la Orden FOM/273/2016, de 19 de febrero, por la que se aprueba la Norma 3.1-IC Trazado, de la Instrucción de Carreteras y la Orden Ministerial de 16 de Diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios de carreteras. Éste se realizará a través del existente en la carretera A-7054 a la altura del p.k. 3+525, margen izquierda, estando permitidos solo los giros a derecha.

3.- Con respecto a la evacuación de aguas, las obras de drenaje de la carretera recogen el agua de la plataforma y sus márgenes, y la conducen y evacuan a cauces naturales. Dichas obras no están diseñadas para recoger el agua de los desarrollos urbanísticos colindantes con la carretera.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 3.2.3.1 de la norma 5.2 IC, Drenaje Superficial, de la Instrucción de Carreteras:

“Las redes de drenaje de plataforma y márgenes deben dar servicio únicamente a la carretera, sin mezclar caudales con los provenientes de otras obras o terceros. En ningún caso se podrán utilizar elementos de drenaje de la plataforma y márgenes de la carretera como conducciones hidráulicas ajenas a ella: abastecimiento de poblaciones, regadíos, o aguas residuales de cualquier procedencia”.

4.- En relación con las afecciones acústicas, se informa que las medidas precisas que se deriven de los resultados del Estudio Acústico de fecha 3 de mayo de 2023 para el cumplimiento de los límites establecidos en la legislación de ruido en vigor serán responsabilidad del promotor de la actuación de modo que la ejecución de dichas medidas serán a su cargo y no a cargo del titular de la vía en la que se genere el ruido.

5.- Debe advertirse de la necesidad de que las obras de urbanización, construcción o edificación incluidas en Zona de Afección de las carreteras sean sometidas a la concesión de autorización por la Administración Titular de la Vía, mediante la presentación del oportuno proyecto que las contemple en su totalidad, firmado por técnico competente, visado y aprobado o con el visto bueno del Ayuntamiento.

Como conclusión, teniendo en cuenta todo lo expuesto, y en lo que respecta a las carreteras de la Junta de Andalucía, el documento relativo a ESTUDIO DE ORDENACIÓN RELATIVO AL ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SUNC-O-CA.27 “CORTIJO JURADO” DEL PGOU DE MÁLAGA, VERSIÓN DOCUMENTO DE AVANCE DE MARZO DE 2023, se Informa favorablemente condicionado al cumplimiento de las consideraciones indicadas en este informe.

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	03/01/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmG8JLQSPY7G3NZZ3VWFRFCE55Y	PÁG. 15/22	

4.8. Consideraciones en materia de cambio climático.

Conforme al artículo 1 f) de la ley 8/2018, de 8 de octubre, es objeto de la misma “la adaptación de los sectores productivos e incorporar el análisis de la resiliencia a los efectos adversos del cambio climático en la planificación del territorio, los sectores y actividades, las infraestructuras y las edificaciones”. El artículo 19.1 de dicho cuerpo legal recoge, por su parte, que “las actividades de planificación autonómica y local relativas a las áreas estratégicas para la adaptación al cambio climático establecidas en el artículo 11 tendrán, a efectos de esta ley, la consideración de planes con incidencia en materia de cambio climático”, siendo el caso, toda vez en el apartado 2 f) del citado artículo 11 figura como una de las áreas estratégicas para la adaptación el “urbanismo y ordenación del territorio”. El Estudio de Ordenación relativo al ámbito de Suelo Urbano No Consolidado SUNC-O-CA.27 “Cortijo Jurado” del PGOU de Málaga ostenta, por consiguiente, la consideración de plan con incidencia en materia de cambio climático.

En el artículo 39.1 j) de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, figura, entre los contenidos mínimos exigidos para la redacción del documento ambiental estratégico que ha de presentarse con la solicitud de evaluación ambiental estratégica simplificada, la incidencia en materia de cambio climático, en relación con lo dispuesto en la citada ley 8/2018, y particularmente en su artículo 19.2.

Consecuentemente, en la página 98 del documento ambiental estratégico se abordan las disposiciones necesarias para fomentar la baja emisión de gases de efecto invernadero y prevenir los efectos del cambio climático a medio y largo plazo.

Entre las medidas que se proponen figura la instalación de pavimento absorbente, paneles fotovoltaicos y medidas de actuación sobre zonas verdes (sumideros de CO₂). Señalar que la mayor parte de estas medidas, que se citan por resultar las más determinantes en cuanto a su capacidad de reducir la emisión de gases de efecto invernadero del conjunto que se ha incluido en el documento ambiental estratégico, son de obligado cumplimiento por figurar en el mismo, y pese a estar redactadas de manera imprecisa, lo que permite al promotor de la actuación a implementarlas en un grado u otro, su ejecución es jurídicamente exigible y no puede quedar en una declaración de buenas intenciones. Habrán de desarrollarse y especificarse debidamente en el proyecto o en el estudio de detalle, lo que deberá añadirse expresamente en el instrumento de planeamiento.

Se cita una medida, que figuran en la página 108, como “medidas de actuación sobre zonas verdes (sumideros de CO₂)” que apuntan a la obligatoriedad de acometer la plantación de arbolado autóctono en una densidad suficiente para que resulte relevante el incremento de la biomasa del ámbito de actuación – se recomienda la plantación de 1525 pies de arbolado, que ronda aproximadamente, los 500 pies arbóreos/ha –, y por ende, su capacidad de sumidero, atienden a uno de los pilares del programa de mitigación del plan andaluz de acción por el clima, aprobado mediante el decreto 234/2021, de 13 de octubre, que además de la reducción en la emisión de gases de efecto invernadero, se fundamenta en gran medida en el incremento en la capacidad de sumidero capaz de fijar carbono en los tejidos vegetales. Con la implementación, obligatoria jurídicamente – subráyese nuevamente esto – de las medidas contenidas en el documento ambiental estratégico, particularmente las referidas al ahorro energético, y a la restauración de ecosistemas mediante la plantación de arbolado – que bien pueden ser plántulas de vivero de pequeño –, queda justificada la coherencia del instrumento de planeamiento que se evalúa con el citado plan andaluz de acción por el clima.

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	03/01/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmG8JLQSPY7G3NZZ3VWFRFCE55Y	PÁG. 16/22	

De conformidad con el artículo 40.6 de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente en Málaga, en el ámbito de sus competencias y a los solos efectos ambientales formula el siguiente:

INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Se considera que el "Estudio de Ordenación relativo al ámbito de Suelo Urbano No Consolidado SUNC-O-CA.27 "Cortijo Jurado" del PGOU de Málaga" no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre que se dé cumplimiento al siguiente condicionado y a las medidas preventivas y correctoras propuestas en el documento ambiental estratégico.

- a) En lo relativo a la contaminación lumínica y acústica se estará a lo señalado en el apartado **4.1** de este informe ambiental estratégico.
- b) Para evitar afecciones al dominio público hidráulico y para garantizar que se empleen de manera sostenible los recursos hídricos, se atenderá a lo recogido en el apartado **4.2** "*Consideraciones en materia de aguas y dominio público hidráulico*". El Ayuntamiento de Málaga deberá solicitar de la administración hidráulica andaluza, tras la aprobación inicial de la innovación, el correspondiente informe sectorial en materia de aguas, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 42 de la ley 9/2010, de 30 de julio, de aguas de Andalucía, y en la legislación urbanística.
- c) En materia de residuos y protección del suelo se dará cumplimiento a lo expuesto en el apartado **4.3** "*Consideraciones en materia de residuos y calidad del suelo*" del presente documento.
- d) En relación con el medio natural deberá cumplirse con las condiciones especificadas en el apartado **4.4** "*Consideraciones en materia del medio natural*".
- e) Se dará cumplimiento a las consideraciones del punto **4.5**. en materia de patrimonio histórico.
- f) En relación con el apartado **4.6** "*Consideraciones en materia Carreteras*" se atenderá al informe emitido por el órgano competente y después de la aprobación inicial dicho órgano velará por su cumplimiento.
- g) En relación con las Carreteras Autonómicas referido en el apartado **4.7** "*Consideraciones en materia de Carreteras Autonómicas*" se dará cumplimiento al condicionado. A partir de la aprobación inicial de la innovación será el organismo competente en la materia quien velará por su cumplimiento.
- h) En materia de cambio climático, como se formula en el apartado **4.8** de este informe ambiental estratégico, se incorporarán las medidas contenidas en el documento ambiental estratégico, y se añadirá que las medidas encaminadas a reducir la emisión de gases de efecto invernadero que figuran en el documento ambiental estratégico deberán desarrollarse y concretarse debidamente en el proyecto correspondiente.

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	03/01/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmG8JLQSPY7G3NZZ3VWFRFCE55Y	PÁG. 17/22	

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

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

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

EL DELEGADO TERRITORIAL

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	03/01/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmG8JLQSPY7G3NZZ3VWFRFCE55Y	PÁG. 18/22	

ANEXO I.- RESUMEN DE LAS DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN RELATIVO AL ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SUNC-O-CA.27 “CORTIJO JURADO” DEL PGOU DE MÁLAGA

1.- Contenido del documento ambiental estratégico.

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

- INTRODUCCIÓN
- OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN
- ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN
- DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN
- CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL DEL ENTORNO
- EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES
- EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES
- MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA
- RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS
- MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR Y REDUCIR EFECTOS NEGATIVOS EN EL MEDIO AMBIENTE
- INCIDENCIA EN MATERIA DE CAMBIO CLIMÁTICO
- MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLANIFICA
- ANEXO I. CARTOGRAFÍA
- ANEXO II. ESTUDIO ACÚSTICO

2.- Objetivos de la planificación

Se pretende con la elaboración del Estudio de Ordenación cambiar el Uso Hotelero asignado de forma exclusiva al ámbito de actuación SUNC-O-CA.27 “Cortijo Jurado” por el Uso Productivo/Empresarial (Terciario de Oficinas) y sus compatibles y alternativos, incorporando entre los compatibles el Uso Hotelero, con objeto de dar respuesta a una demanda real de las actividades que este uso empresarial engloba.

ALCANCE

Los terrenos del ámbito SUNC-O-CA.27 “Cortijo Jurado” del Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga, tienen una función de completar la ordenación existente en la confluencia de la autovía A-357, la carretera A-7054 y el río Campanillas.

La superficie total de este ámbito, según medición topográfica actualizada, es de 43.569,13 m2, donde

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	03/01/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmG8JLQSPY7G3NZZ3VWFRFCE55Y	PÁG. 19/22	

se ubica un edificio con Protección Arquitectónica de Grado I a rehabilitar, denominado Cortijo Jurado.

Estos terrenos se encuentran situados al norte de la autovía A-357, junto al nudo de enlace de la carretera A-7054 con esta autovía y el río Campanillas. Lindan al norte con terrenos de la finca Jurado pertenecientes a los Sistemas Generales SGIT-CA.2 y SGIT-SNU-CA.2, al sur con la autovía A-357, al Este con la carretera A-7054 y al Oeste con el río Campanillas.

3.- Análisis de alternativas.

El análisis y consideración de distintas alternativas constituye un aspecto clave en el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica de los instrumentos de planeamiento, ya que es la forma de analizar nuevas soluciones de ordenación que permitan comparar los distintos grados de afección al entorno.

Las alternativas contempladas en este documento son:

ALTERNATIVA 0

No se realiza ningún tipo de actuación y permanece como está en la actualidad. Esta alternativa, consistente en mantener las condiciones urbanísticas fijadas por el PGOU vigente para este ámbito, manteniendo el uso exclusivo hotelero en el cual los impactos serían cero o permanecerían aquellos ya presentes por las actividades preexistentes ya que la situación se mantiene como hasta ahora.

ALTERNATIVA 1

El ámbito SUNC-O-CA.27 “Cortijo Jurado” del PGOU de Málaga se encuentra ubicado en un enclave estratégico para albergar actividades de carácter productivo, debido a su proximidad a importantes vías de comunicación que facilitan su acceso.

Se plantea como Alternativa 1 cambiar el uso previsto por el PGOU de Uso Hotelero Exclusivo a uso Productivo Industrial (A.1) que por ejemplo podría estar vinculado a actividades agroalimentarias debido a de su proximidad a la Vega del Guadalhorce e importantes centros de distribución de mercancías.

Otros usos productivos logísticos del tipo que se están desarrollando en la zona y usos especiales requieren unas condiciones y unas dimensiones que estos terrenos no pueden ofrecer por las limitaciones espaciales derivadas de las servidumbres de carreteras, así como la existencia de un edificio protegido que se debe mantener y rehabilitar.

ALTERNATIVA 2

Si bien la Alternativa 1 podría resultar técnicamente viable para el desarrollo de estos terrenos manteniendo los parámetros fijados en la ficha urbanística, se propone como Alternativa 2 destinar estos terrenos a Uso Productivo/Empresarial (Terciario de oficinas) que, conforme a lo recogido en el PGOU de Málaga, ofrece las siguientes posibilidades:

- Usos pormenorizados:
 - Empresariales
- Usos compatibles:
 - Usos industriales, Logísticos.
 - Hostelería, solamente en planta baja y sujetos a las condiciones de control ambiental

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	03/01/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmG8JLQSPY7G3NZZ3VWFRFCE55Y	PÁG. 20/22	

- establecidas.
- Comercio minorista con las condiciones de los apartados 7 y 9 del artículo 12.11.3 del PGOU.
 - Aparcamientos.
 - Usos alternativos:
 - Equipamiento comunitario cumpliendo las condiciones del artículo 6.5.1 del Título IV (excepto cementerios, tanatorios y crematorios).
 - Hostelería.
 - Comercio minorista con las condiciones de los apartados 8 y 9 del artículo 12.11.3 del PGOU.
 - Edificio de Aparcamientos.
 - Infraestructuras urbanas.

En esta alternativa proponemos como uso compatible, además de los ya señalados, el uso Hotelero, con objeto de ofrecer mayor flexibilidad al desarrollo edificatorio como complemento de los usos empresariales que se plantean.

La disposición de usos empresariales se adapta mejor a la cambiante situación actual que permite una regulación más flexible que diversifica las opciones, pudiendo albergar un mismo edificio uno o varios de los usos permitidos.

Por todo lo expuesto anteriormente, se elige la Alternativa 2 como la más adecuada conforme a los objetivos propuestos pues, desde el punto de vista funcional, es la que mejor se adapta a la actual situación económico-social y a las necesidades reales de la población, dentro de las limitaciones de uso que impone la huella acústica del aeropuerto de Málaga.

Si bien, la solución propuesta en la Alternativa 1 es técnicamente viable, ofrece una respuesta restringida, por las limitaciones físicas, pues la ocupación de la edificación es limitada, por encontrarse en los terrenos una edificación protegida que debe mantenerse y rehabilitarse que puede tener peor encaje en usos productivos industriales y logísticos y por estar rodeada esta ubicación de suelos calificados con estos usos que resultan más adecuados para implantar estas actividades.

Sin embargo, la Alternativa 2 ofrece una mayor flexibilidad de usos, más adecuada a la situación de estos terrenos donde el edificio existente protegido puede ser adaptado para albergar el uso empresarial y sus compatibles y alternativos, lo que ofrece mayor flexibilidad y unas posibilidades de desarrollo más amplias que contribuyen a evitar posteriores modificaciones 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	03/01/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmG8JLQSPY7G3NZZ3VWFRFCE55Y	PÁG. 21/22	

ANEXO II.- CONTESTACIONES RECIBIDAS A LAS CONSULTAS FORMULADAS

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

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	03/01/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmG8JLQSPY7G3NZZ3VWFRFCE55Y	PÁG. 22/22



COMUNICACIÓN INTERIOR

Su Ref.: SPA/DPA/EBF/185/2023 (EA/MA/43/23)

Fecha: Pie de firma

Asunto: ESTUDIO DE ORDENACIÓN RELATIVO AL ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SUNC-O-CA. 27 "CORTIJO JURADO" DEL PGOU DE MÁLAGA

T.M. MÁLAGA

Remitente: DEPARTAMENTO DE CALIDAD DEL AIRE

Destinatario: DEPARTAMENTO DE PREVENCIÓN Y CONTROL AMBIENTAL

En relación a la solicitud de informe sobre el estudio de ordenación en cuestión y una vez analizada la documentación aportada se considera suficiente por lo que se informa en materia de contaminación acústica y lumínica lo siguiente:

CONTAMINACIÓN ACÚSTICA.

En el Estudio Acústico aportado fechado el 5 de septiembre de 2023 se concluye la posible afección sonora al sector debido al incumplimiento de los objetivos de calidad acústica establecidos en la Tabla II del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía dada su proximidad a la infraestructura viaria A-357 ya que se considera globalmente como un área acústica de tipo productivo/empresarial (terciario) en atención a su uso predominante.

Por otro lado en virtud de lo establecido en el artículo 20 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido si no se pudieran establecer medidas correctoras que fuesen viables técnica o económicamente para evitar tal situación deberán cumplirse al menos los objetivos de calidad acústica aplicable al espacio interior habitable frente a las fuentes de ruido que son los indicados también en la Tabla IV perteneciente al artículo 27 del Decreto 6/2012.

Por ello se deberán realizar una serie de mediciones "in situ" de los niveles de presión sonora a largo plazo pudiendo también utilizarse complementariamente métodos de modelización con el fin de evaluar la exposición en las fachadas pertenecientes a los futuros edificios de uso terciario una vez se conozcan sus ubicaciones precisas al redactarse el correspondiente proyecto de construcción o estudio de detalle y poder así determinar las necesidades específicas de aislamiento acústico a ruido aéreo mínimo ($D_{2m,nT,Atr}$) que le son de aplicación, debiendo cumplirse por parte del promotor antes de obtener la licencia de primera ocupación lo establecido en el artículo 34 y en la Instrucción Técnica 5 del Decreto 6/2012, así



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	04/09/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmPH9YWA4JSZ8T29QN4LT93T9US	PÁG. 1/2	



como en el *Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico «DB-HR Protección frente al ruido» del Código Técnico de la Edificación y se modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación* modificado todo ello mediante el *Real Decreto 1675/2008, de 17 de octubre*.

De igual forma deberá atenderse a lo establecido en el artículo 28.4 del referido *Decreto 6/2012* referente al diseño de las edificaciones que se destinen a los usos mas sensibles en cuanto a ubicación, orientación y la distribución interior de los recintos protegidos.

Asimismo se deberá atender a las limitaciones y condicionantes de las servidumbres acústicas con que cuenten la infraestructura viaria próxima que hayan sido establecidas y delimitadas por la administración competente en la materia según lo dispuesto en el artículo 7 y siguientes pertenecientes al *Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/20032, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas* que pueden gravar los usos del suelo del sector en cuestión.

CONTAMINACIÓN LUMÍNICA.

Con el objeto de prevenir la dispersión de luz hacia el cielo nocturno, preservar las condiciones naturales de oscuridad en beneficio de los ecosistemas, promover el uso eficiente del alumbrado y reducir la intrusión lumínica en zonas distintas a las que se pretende iluminar, a las instalaciones de alumbrado exterior del sector en cuestión les serán de aplicación las disposiciones relativas a contaminación lumínica recogidas en el *Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones Técnicas Complementarias EA-01 a EA-07* por lo que para dichos alumbrados se deberán tener en cuenta la eficiencia energética y los niveles de iluminación que se recogen en sus Instrucciones Técnicas Complementarias EA-02 y EA-03 respectivamente del *Real Decreto 1890/2008*, y que la actuación se localiza en función de sus características en una zona E2, por lo que se atenderán a las prescripciones técnicas que se indican asimismo en su ITC-EA-03.

Por otra parte le serán de aplicación igualmente las disposiciones relativas a contaminación lumínica recogidas en el artículo 60 y siguientes de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*.

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	04/09/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmPH9YWA4JSZ8T29QN4LT93T9US	PÁG. 2/2	

COMUNICACIÓN INTERIOR

N.º/Ref.: **SPA/DRCS/2024E024**

Fecha: **En pie de firma**

S/ref.: EBF/185/2023; EA/MA/43/23

Asunto: Estudio de ordenación relativo al ámbito de Suelo Urbano No Consolidado SUNC-O-CA.27 “Cortijo Jurado” del PGOU de Málaga

Remitente: DEPARTAMENTO DE RESIDUOS Y CALIDAD DEL SUELO.

Destinatario: DEPARTAMENTO DE PREVENCIÓN Y CONTROL AMBIENTAL.

Se ha recibido en este Departamento, comunicación interior de parte del DEPARTAMENTO DE PREVENCIÓN Y CONTROL AMBIENTAL, en el que indican que se está tramitando **EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA del Estudio de Ordenación relativo al ámbito de Suelo Urbano No Consolidado SUNC-O-CA.27 “Cortijo Jurado” del PGOU de Málaga**, solicitando informe sobre los aspectos de competencia del Departamento de Residuos y Calidad del Suelo de la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente de Málaga. Analizando la documentación aportada se le informa:

El objetivo del estudio es cambiar el Uso Hotelero asignado de forma exclusiva al ámbito de actuación SUNC-O-CA.27 “Cortijo Jurado” por el Uso Productivo/Empresarial y sus compatibles y alternativos, incorporando entre los compatibles el Uso Hotelero.

En este sentido, **la modificación propuesta** en el articulado de la Normativa urbanística del PGOU, para el cambio de uso asignado, **no supone en sí misma ninguna afección a las materias competencia de este Departamento de Residuos y Calidad del Suelo**; no siendo esto óbice para que en la fase de construcción de posibles oficinas se observe el cumplimiento de la normativa en materia de residuos y calidad del suelo, en particular en lo relativo a la producción de residuos de construcción y demolición en obra y a la producción de residuos peligrosos y no peligrosos, de carácter doméstico o no, durante el funcionamiento de la actividad.

Normativa en vigor relevante en la materia:

- Ley 7/2022, de 8 de abril, de RESIDUOS Y SUELOS CONTAMINADOS PARA UNA ECONOMÍA CIRCULAR.
- Decreto 73/2012, de 20 de Marzo, por el que se aprueba el REGLAMENTO DE RESIDUOS DE ANDALUCÍA.
- Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, LEY GICA.
- Real Decreto 9/2005, de 14 de Enero, por el que se establece la Relación de Actividades Potencialmente Contaminantes del Suelo y los Criterios y Estándares para la Declaración de Suelos Contaminados.
- Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre, sobre las normas generales de valorización de materiales naturales excavados para su utilización en operaciones de relleno y obras distintas a aquellas en las que se generaron.



CORAL SUBIRON GARAY		29/08/2024	PÁGINA 1/2
AZAHARA ESCALONA GARCIA ESCRIBANO			
VERIFICACIÓN	BndJA98YF82EV7G5BWQHTWCTQEWE83E	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- Real Decreto 105/2008, de 1 de Febrero, por el que se regula la Producción y Gestión de los Residuos de Construcción y Demolición (RCD).
- Real Decreto 646/2020, de 7 de Julio, por el que se regula la Eliminación de Residuos Mediante Depósito en Vertedero.
- Decreto 18/2015, por el que se aprueba el reglamento que regula el régimen aplicable a los Suelos Contaminados.

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

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



CORAL SUBIRON GARAY		29/08/2024	PÁGINA 2/2
AZAHARA ESCALONA GARCIA ESCRIBANO			
VERIFICACIÓN	BndJA98YF82EV7G5BWQHTWCTQEW83E	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Fecha: Firma electrónica
Ref.: DT/FFT/ALG/JTM/JRD/AGD/tpa
Expediente.: MA-74200 EAE
Asunto: Informe en Materia de Aguas

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

De acuerdo con lo establecido en el artículo 38.2 de la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, se remite informe solicitado correspondiente al expediente arriba indicado, sobre Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada del Estudio de Ordenación del ámbito de SUNC-O-CA.27 COR-TIJO JURADO, T.M. Málaga, lo que se comunica, a los efectos oportunos.

EL DELEGADO TERRITORIAL

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



FERNANDO FERNANDEZ TAPIA-RUANO		07/06/2024	PÁGINA 1/1
VERIFICACIÓN	BndJA2N88KL2UYKAB4838NPHB7Y2U6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

S/Ref.: SPA/DPA/EBF/185/2023 EA/MA/43/23

N/Ref.: MA-74200

Fecha del informe: Fecha firma electrónica

Asunto: Procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del Estudio de Ordenación relativo al ámbito de Suelo Urbano No Consolidado SUNC-O-CA.27 “Cortijo Jurado” del PGOU de Málaga.

1.- DATOS

Fecha petición SPA: 27/02/2024
Peticionario: Servicio de Protección Ambiental
Municipio: Cártama
Provincia: Málaga
Cauce/s: Río Campanillas
Coords. UTM (ETRS89): X: 363388 Y: 4064077

2.- ANTECEDENTES

Se redacta el presente informe a fin de dar respuesta al Servicio de Protección Ambiental, el cual con fecha 27 de febrero de 2024, solicita la emisión de informe relativo al Procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del Estudio de Ordenación relativo al ámbito de Suelo Urbano No Consolidado SUNC-O-CA.27 “Cortijo Jurado” del PGOU de Málaga, el cual ha sido iniciado de conformidad con lo dispuesto en el art. 39.2 de la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, Ley 7/2007 de 9 de julio.

Con fecha 19/10/2022 fue presentado a trámite el Avance de la Innovación– Modificación de Elementos del PGOU de Málaga relativo al ámbito SUNC-O-CA.27 “Cortijo Jurado”. El Servicio de Planificación Territorial y Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística ha emitido informe de fecha 22.02.2023 en el que se requiere, al amparo de lo recogido en las disposiciones transitorias del Reglamento General de la LISTA, redactar un Estudio de Ordenación como instrumento de ordenación urbanística adecuado a la innovación que se pretende.

La modificación que se pretende realizar es el cambio de uso de un ámbito de planeamiento, que necesariamente ha de llevarse a cabo mediante una Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga, conforme al artículo 118.3 del Reglamento General de la LISTA, la modificación que se pretende procede tramitarla a través de un Estudio de Ordenación sin delimitación previa.

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



FIRMADO POR	JUAN MANUEL TRUJILLO MENA	29/05/2024	PÁGINA 1/13
VERIFICACIÓN	PK2jmdHY6MPXZR68PRQKZH34CC67E3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



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

- Documento 1. Documento Ambiental Estratégico.
- Documento 2. Estudio acústico
- Documento 3. Memoria y Plano de avances
- Documento 4. Aprobación de avance
- Documento 5. Top 0075-2023.

3.- LOCALIZACIÓN

Estos terrenos se encuentran situados al norte de la autovía A-357, junto al nudo de enlace de la carretera A-7054 con esta autovía y el río Campanillas. Lindan al norte con terrenos de la finca Jurado pertenecientes a los Sistemas Generales SGIT-CA.2 y SGIT-SNU-CA.2, al sur con la autovía A-357, al este con la carretera A-7054 y al oeste con el río Campanillas.



Las alternativas planteadas han sido las siguientes:

- Alternativa 0: No se realiza ningún tipo de actuación.
- Alternativa 1: Consiste en cambiar el uso previsto por el PGOU de Uso Hotelero Exclusivo a uso Productivo Industrial (A.1)
- Alternativa 2: Consiste en destinar estos terrenos a Uso Productivo/Empresarial (Terciario de oficinas).

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

FIRMADO POR	JUAN MANUEL TRUJILLO MENA	29/05/2024	PÁGINA 2/13
VERIFICACIÓN	PK2jmdHY6MPXZR68PRQKZH34CC67E3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

FIRMADO POR	JUAN MANUEL TRUJILLO MENA	29/05/2024	PÁGINA 3/13
VERIFICACIÓN	PK2jmdHY6MPXZR68PRQKZH34CC67E3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



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

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

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

En concreto, se establece que:

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

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

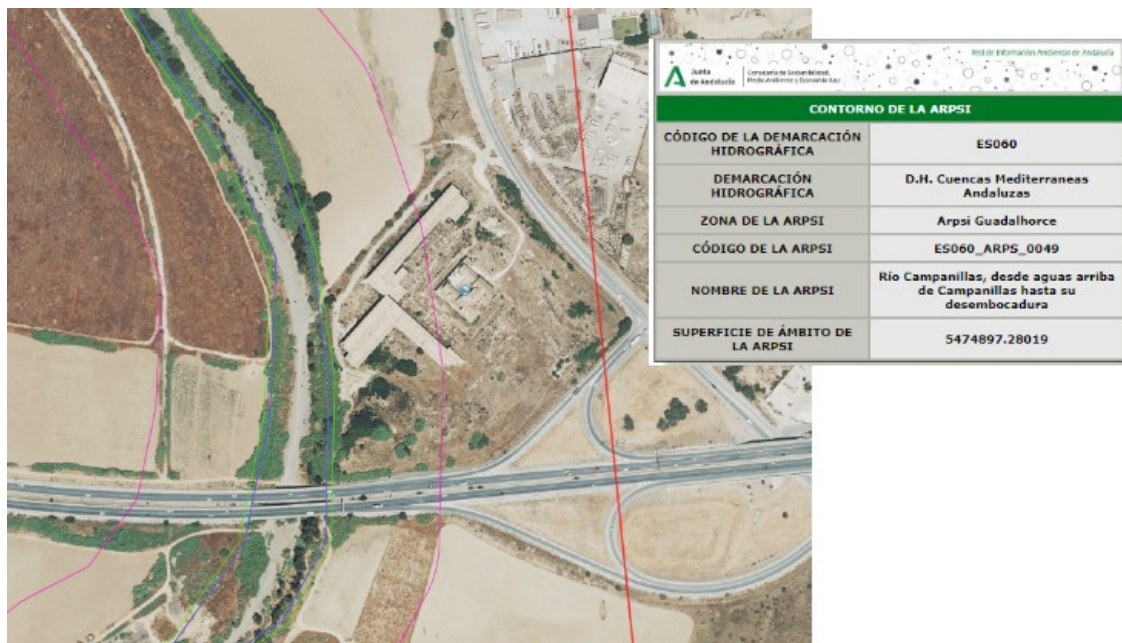
La zona de estudio se localiza en la Demarcación Hidrográfica de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas. En concreto se encuentra determinado por las características de la Cuenca del Guadalhorce.

FIRMADO POR	JUAN MANUEL TRUJILLO MENA	29/05/2024	PÁGINA 4/13
VERIFICACIÓN	PK2jmdHY6MPXZR68PRQKZH34CC67E3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



4.1 Masas de aguas superficiales.

La parcela en la que se pretende llevar a cabo esta actuación esta afectada por la cercanía del Río Campanillas, por tanto operan las limitaciones necesarias para protección del Dominio Publico Hidráulico.



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.

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

FIRMADO POR	JUAN MANUEL TRUJILLO MENA	29/05/2024	PÁGINA 5/13
VERIFICACIÓN	Pk2jmdHY6MPXZR68PRQKZH34CC67E3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



materia de aguas a la Administración Hidráulica.

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

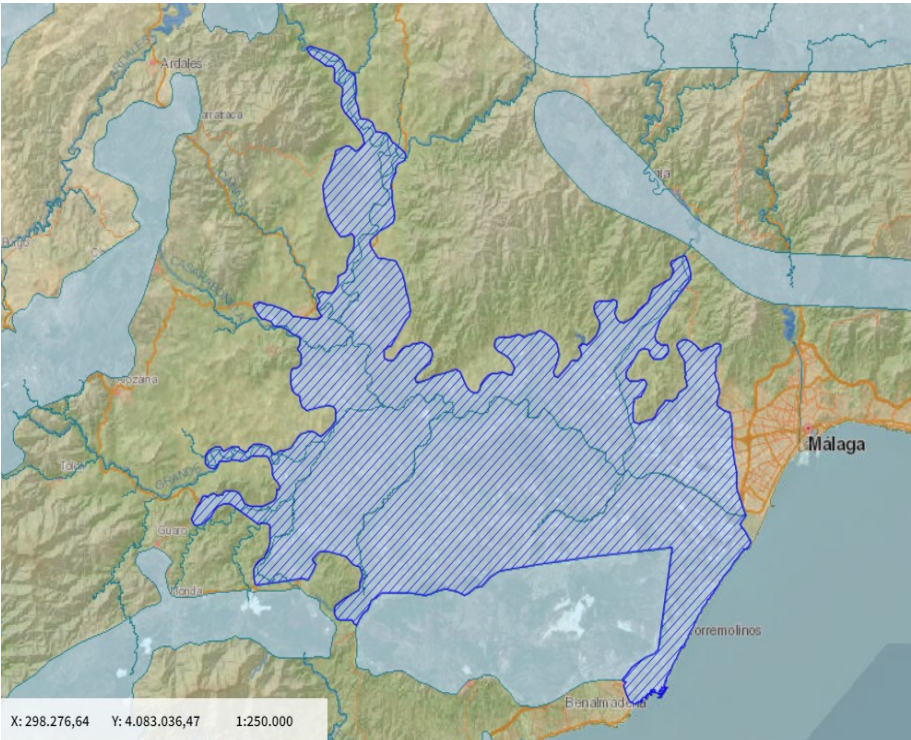
Recordar que, todas las obras a ejecutar sobre el Dominio Público Hidráulico, en zona de servidumbre y en zona de policía, deben ser autorizadas o informadas previamente a su ejecución por esta Administración Hidráulica Andaluza, para que puedan ser examinadas en detalle la compatibilidad de las actuaciones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

4.2 Masas de aguas subterráneas.

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

Hidrogeológicamente, la parcela se ubicaría sobre la masa de agua subterránea (en adelante, MASub.) 060.037 Bajo Guadalhorce.

FIRMADO POR	JUAN MANUEL TRUJILLO MENA	29/05/2024	PÁGINA 6/13
VERIFICACIÓN	PK2jmdHY6MPXZR68PRQKZH34CC67E3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Dicha masa de agua se caracteriza en el Plan Hidrológico vigente, en concreto:

EVALUACIÓN DEL ESTADO

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

PRESIONES SIGNIFICATIVAS

- 1.1 Puntuales - Aguas residuales urbanas

2.2 Difusas - Agricultura

3.1 Extracción de agua/Desviación de flujo - Agricultura

3.2 Extracción de agua/Desviación de flujo - Abastecimiento público de agua



MEDIDAS FRENTE A PRESIONES SIGNIFICATIVAS

Edar y concentración de vertidos de la Aglomeración Guadalhorce-Norte (o Málaga-Norte)
Recuperación de acuíferos. Evaluación sobreexplotación de acuíferos y elaboración de Programas de Actuaciones. Posibilidad de Recarga artificial
Mejora y modernización de regadíos
Programa de control de Higiene de la Producción Primaria Agrícola
Medidas voluntarias incentivadas incluidas en los eco-regímenes
Asesoramiento agrario
Actuaciones directas en zona regable del Guadalhorce

OBJETIVOS MEDIOAMBIENTALES

Buen estado cuantitativo y buen estado químico en 2027.

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

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

- 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.
- d) A tal efecto, se indica en el documento ambiental que:

“No se producirán graves afecciones a la masa de agua subyacente, MASub. 060.037 Bajo Guadalhorce ya que, aunque los materiales sobre los que se asienta el cortijo existente poseen una permeabilidad, existen zonas, sobre todo las más próximas al aluvial del Río Campanillas donde la permeabilidad es muy alta. No obstante, estas zonas quedarían libres de edificación, constituyendo, según el avance, zonas verdes. “

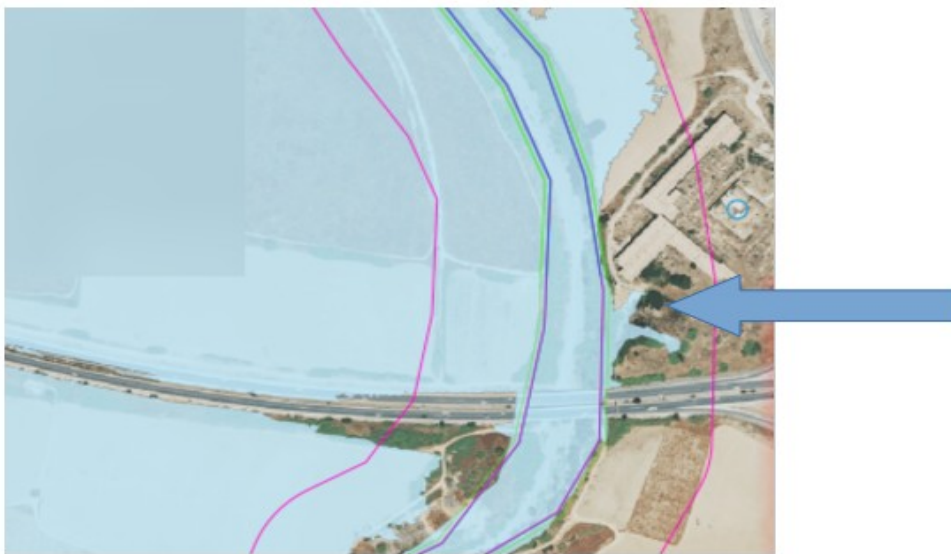
FIRMADO POR	JUAN MANUEL TRUJILLO MENA	29/05/2024	PÁGINA 8/13
VERIFICACIÓN	Pk2jmdHY6MPXZR68PRQKZH34CC67E3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



PREVENCIÓN DE RIESGOS POR AVENIDAS E INUNDACIONES.

Se indica en la página 59 del Estudio Ambiental Estratégico que: “La parcela se encuentra en contacto directo con el cauce del río Campanillas, no obstante, las futuras edificaciones previstas en el Estudio de Ordenación respetan las láminas de inundabilidad para los periodos de retorno de 10, 100 y 500 años y, por consiguiente, no se invade la Vía de Intenso Desagüe si las zonas inundables.”

Cargada la información correspondiente se obtiene la siguiente imagen, en la que se observa como afecta a la parcela la zona de flujo preferente:



De acuerdo con el artículo 9.2 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, en esta zonas de flujo preferente solo podrán ser autorizadas por el Organismo de Cuenca aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dicha vía. La zona de flujo preferente es aquella zona constituida por la unión de la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo durante las avenidas, o vía de intenso desagüe, y de la zona donde, para la avenida de 100 años de periodo de retorno, se puedan producir graves daños sobre las personas y los bienes, quedando delimitado su límite exterior mediante la envolvente de ambas zonas. A los efectos de la aplicación de la definición anterior, se considerará que pueden producirse graves daños sobre las personas y los bienes cuando las condiciones hidráulicas durante la avenida satisfagan uno o más de los siguientes criterios:

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

Se entiende por vía de intenso desagüe la zona por la que pasará la avenida de 100 años de periodo de

FIRMADO POR	JUAN MANUEL TRUJILLO MENA	29/05/2024	PÁGINA 9/13
VERIFICACIÓN	Pk2jmdHY6MPXZR68PRQKZH34CC67E3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



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

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

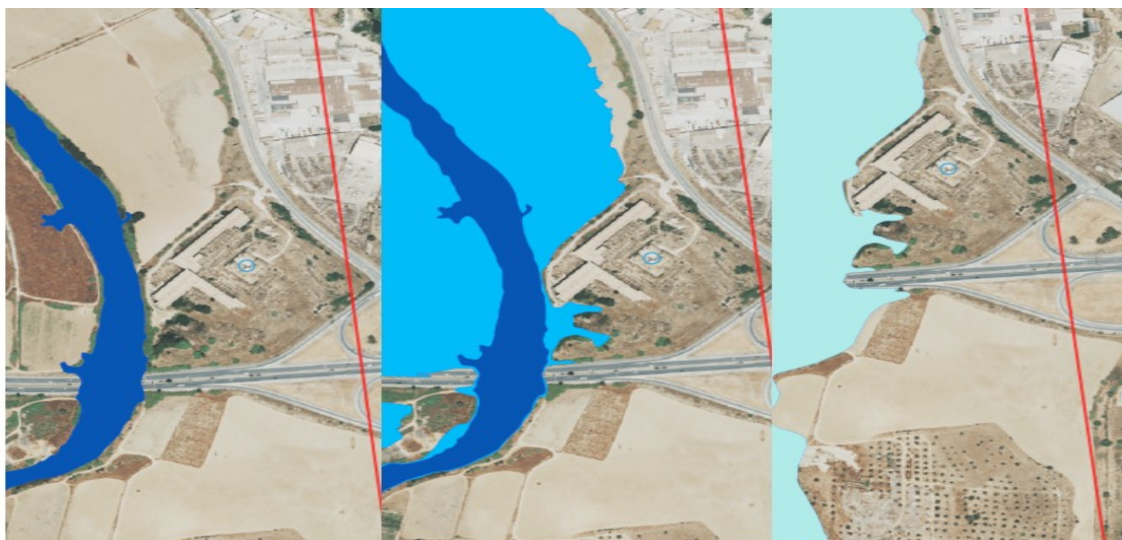


Imagen de la inundación fluvial para retornos de 10, 100 y 500 años.

Deberá de indicarse por tanto en su caso las medidas de defensa.

INFRAESTRUCTURAS DEL CICLO INTEGRAL DEL AGUA.

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

- El abastecimiento de agua en alta o aducción, que incluye la captación y alumbramiento de los recursos hídricos y su gestión, incluida la generación de los recursos no convencionales, el tratamiento de potabilización, el transporte por arterias principales y el almacenamiento en depósitos de cabecera de los núcleos de población.*
- El abastecimiento de agua en baja, que incluye su distribución, el almacenamiento intermedio y el suministro o reparto de agua potable hasta las acometidas particulares o instalaciones propias para el consumo por parte de los usuarios.*
- El saneamiento o recogida de las aguas residuales urbanas y pluviales de los núcleos de población a través de las redes de alcantarillado municipales hasta el punto de intercepción con los colectores generales o hasta el punto de recogida para su tratamiento.*

FIRMADO POR	JUAN MANUEL TRUJILLO MENA	29/05/2024	PÁGINA 10/13
VERIFICACIÓN	PK2jmdHY6MPXZR68PRQKZH34CC67E3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



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

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

DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS. ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Los instrumentos de desarrollo que provengan de planeamientos generales ya informados por la Administración Hidráulica Andaluza y con informe favorable de disponibilidad de recursos hídricos estarán exentos de presentar la información en materia de disponibilidad. En caso contrario, deberán presentar la siguiente información:

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

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

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

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

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

Se indica en el documento ambiental:

“Todas las demarcaciones hidrográficas de Andalucía cuentan con una alta sensibilidad de los recursos hídricos al cambio climático. Los impactos son mayores en aquellas áreas geográficas de carácter árido o

FIRMADO POR	JUAN MANUEL TRUJILLO MENA	29/05/2024	PÁGINA 11/13
VERIFICACIÓN	Pk2jmdHY6MPXZR68PRQKZH34CC67E3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



semiárido, abundantes en las cuencas hidrográficas más orientales de Andalucía, donde se proyectan disminuciones del recurso hídrico superiores al 30% para finales de siglo XXI. La planificación hidrológica y el uso del agua deben adaptarse a unos recursos que serán progresivamente más escasos y cuyo ciclo anual está cambiando. Los recursos hídricos son un factor clave el desarrollo socioeconómico de muchos sectores productivos y en territorios, y el buen estado de muchos sistemas ecológicos. En el ámbito urbano con afección a población en localizaciones vulnerables que no dispongan de sistemas de regulación y almacenaje suficiente para responder ante episodios de déficit hídrico y problemas de abastecimiento de agua en núcleos turísticos con sobreexplotación de recursos hídricos. No se espera que existan problemas en un futuro por el abastecimiento de agua, ya que irá en consonancia con las dotaciones establecidas en el Plan General y se aplicará medidas de ahorro de recursos, persiguiendo la obtención de las principales certificaciones medioambientales en la materia. “

REDES DE PLUVIALES, SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN.

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

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

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

CONCLUSIONES

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

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

Si resultase necesario aportar EHH a la Administración Hidráulica para el preceptivo Informe en materia de Aguas, deberá incorporar plano de láminas de inundación resultado de las medidas de defensa propuestas,

FIRMADO POR	JUAN MANUEL TRUJILLO MENA	29/05/2024	PÁGINA 12/13
VERIFICACIÓN	PK2jmdHY6MPXZR68PRQKZH34CC67E3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



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 sin afección de terceros, así como presupuesto de ejecución de la obra propuesta.

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

FIRMADO POR	JUAN MANUEL TRUJILLO MENA	29/05/2024	PÁGINA 13/13
VERIFICACIÓN	PK2jmdHY6MPXZR68PRQKZH34CC67E3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

COMUNICACIÓN INTERIOR

Nuestra referencia: SGMN_2024_MA_0121

Su Ref: SPA/DPA/EBF/185/2023 (EA/MA/43/23)

**Asunto: Estudio de Ordenación relativo al ámbito de Suelo Urbano No Consolidado SUNC-OCA.
27 "Cortijo Jurado" del PGOU de Málaga
T.m. Málaga**

Remitente: SERVICIO DE GESTIÓN DEL MEDIO NATURAL

Destinatario: SERVICIO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

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

EL JEFE DE SERVICIO DE GESTIÓN DEL MEDIO NATURAL,

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



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	FELIX JAVIER GOMEZ-GUILLAMON MANRIQUE	29/10/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmKJPNJPQVS6468PDDVEMZB7E4K	PÁG. 1/1	

COMUNICACIÓN INTERIOR

Nuestra referencia: 02INF031/24

Fecha: la indicada en el pie de firma

Su referencia: SGMN 2024/MA-0121

SPA/DPA/EBF/185/2023(EA/MA/43/23)

Asunto: Solicitud de informe acerca del “Estudio de Ordenación relativo al ámbito de Suelo Urbano No Consolidado SUNC-OCA. 27 “Cortijo Jurado” del PGOU de Málaga”

Remitente: DEPARTAMENTO DE GEODIVERSIDAD Y BIODIVERSIDAD

Destinatario: SERVICIO DE GESTIÓN DEL MEDIO NATURAL

En relación con la comunicación de fecha 06/03/2024, del Servicio de Gestión del Medio Natural, acerca de la solicitud de informe sobre el “Estudio de Ordenación relativo al ámbito de Suelo Urbano No Consolidado SUNC-OCA. 27 “Cortijo Jurado” del PGOU de Málaga”, se emite el siguiente:

INFORME TÉCNICO

SOLICITANTE.-

Jefe de Servicio de Gestión del Medio Natural.

ANTECEDENTES.-

El objeto del Estudio de Ordenación es cambiar el Uso Hotelero asignado de forma exclusiva al ámbito de actuación SUNC-O-CA.27 “Cortijo Jurado” por el Uso Productivo/Empresarial (Terciario de Oficinas) y sus compatibles y alternativos, incorporando entre los compatibles el Uso Hotelero.

La superficie total de este ámbito, según medición topográfica actualizada, es de 43.569,13 m2, donde se ubica un edificio con Protección Arquitectónica de Grado I a rehabilitar, denominado Cortijo Jurado.

Estos terrenos se encuentran situados al norte de la autovía A-357, junto al nudo de enlace de la carretera A-7054 con esta autovía y el río Campanillas. Lindan al norte con terrenos de la finca Jurado pertenecientes a los Sistemas Generales SGIT-CA.2 y SGIT-SNU-CA.2, al sur con la autovía A-357, al Este con la carretera A-7054 y al Oeste con el río Campanillas.



RAFAEL RAMOS LOPEZ		28/10/2024	PÁGINA 1/6
ANTONIO ALVAREZ SERRAN			
VERIFICACIÓN	RndJASUCER5H8HLGKVEBRMD7C77HQR	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Figura 1: Localización parcela objeto del informe. Extraído del Documento Inicial Estratégico

De las tres alternativas propuestas, se selecciona la 2 como la más adecuada:

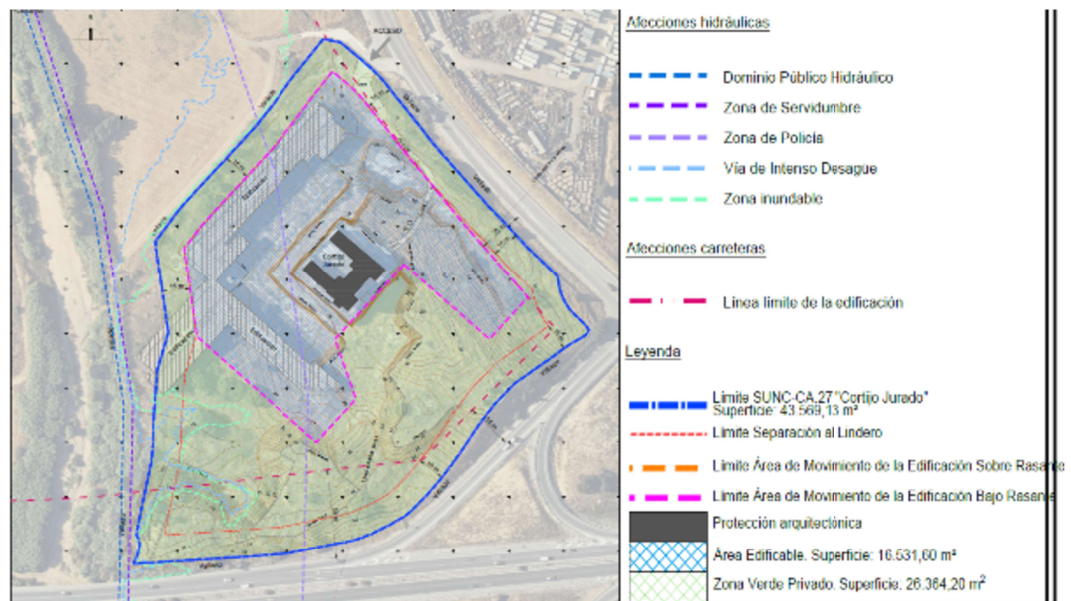


Figura 2: Plano de calificación de usos y sistemas del PGOU de Málaga. Modificado. Extraído de la Memoria y Planos

ANÁLISIS DE RECURSOS.-

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

RAFAEL RAMOS LOPEZ		28/10/2024	PÁGINA 2/6
ANTONIO ALVAREZ SERRAN			
VERIFICACIÓN	BndJASUCER5H8HLGKVEBRMD7C77HQ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



1.- Hábitat de Interés Comunitario (HIC).

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

2.- Flora amenazada y protegida.

En cuanto a la flora amenazada, se ha consultado la información existente en la FAME (Flora Amenazada) de la Junta de Andalucía, no encontrándose ninguna especie protegida ni amenazada en la zona de actuación.

3.- Georrecursos.

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

4.- Árboles y arboledas.

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

5.- Fauna amenazada y protegida.

En un radio de 7 km se encuentran censadas al menos 3 parejas de águila perdicera (*Hieraetus fasciatus*), incluida en el Catálogo Andaluz de Especies Amenazadas como vulnerable. Dicha especie posee un Programa de Conservación, el cual se viene desarrollando desde el año 2004. También se encuentra en el marco del “Programa de Emergencias, Control Epidemiológico y Seguimiento de Fauna Silvestre de Andalucía”, a raíz del cual se elabora el Informe Regional “Reproducción de Aves Terrestres 2022”.

Del citado informe se desprende que según el censo realizado para esta especie en el año 2022, el número de parejas seguras en Andalucía es de 320, y en Málaga de 61. En el periodo comprendido entre 1998 y 2022, ambos inclusive, de los 165 casos de muerte registrados, el **75% han sido debidos a la electrocución**, seguido de la **colisión con un 8%**, según los datos de los Centros de Recuperación de Especies Amenazadas (CREAs), Centro de Análisis y Diagnóstico (CAD), Agentes de Medio Ambiente y personal técnico de AMAYA.

RAFAEL RAMOS LOPEZ		28/10/2024	PÁGINA 3/6
ANTONIO ALVAREZ SERRAN			
VERIFICACIÓN	BndJASUCER5H8HLGKVEBRMD7C77H0R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

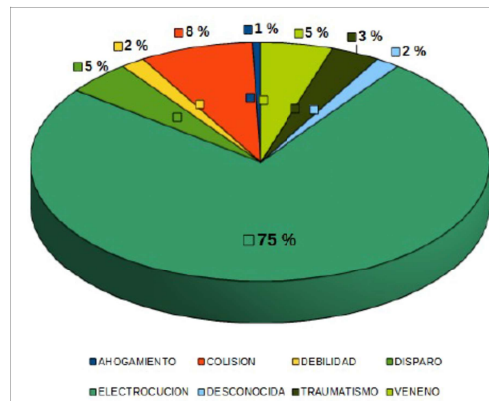


Figura 3: Causas de Mortalidad Águila perdicera 1998-2022. Fuente: Informe Regional Reproducción de aves terrestres 2022

En un radio de 6 km se encuentra censada al menos una pareja de *Falco peregrinus* (halcón peregrino), incluida en el Listado Andaluz de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial (LASRPE) y en el Anexo I de la *Directiva 2009/147/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 30 de Noviembre de 2009, relativa a la conservación de las aves silvestres*, donde se incluyen las especies que serán objeto de medidas de conservación especiales en cuanto a su hábitat, con el fin de asegurar su supervivencia y su reproducción en su área de distribución.

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

La parcela de actuación se encuentra cerca del IBA (Área Importante para la Conservación de las Aves) Desembocadura del río Guadalhorce -Laguna de Los Prados.

6.- Especies exóticas invasoras.

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

CONCLUSIONES.-

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

A.- Flora amenazada y protegida:

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

B.- Fauna amenazada y protegida:

RAFAEL RAMOS LOPEZ		28/10/2024	PÁGINA 4/6
ANTONIO ALVAREZ SERRAN			
VERIFICACIÓN	BndJASUCER5H8HLGKVEBRMD7C77HQ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- De manera general, antes del inicio de cualquier actuación sobre la zona, para evitar posibles afecciones a la fauna, se deberán realizar **prospecciones**, ya que pueden encontrarse ejemplares de determinadas especies de interés o con menor capacidad de movimiento, como pueden ser los anfibios y los reptiles. En el caso de encontrar ejemplares de alguna de estas especies, se deberá proceder a su traslado a zona próxima de similares características a aquella donde se encontraba.
- Si se encontrasen nidos o madrigueras, 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. Para ello deberá tenerse en cuenta que la época de reproducción de la aves, de manera genérica, es de febrero a junio (ambos inclusive). En ningún caso se recogerán los nidos previamente para cambiarlos de ubicación, si estos estuviesen ocupados.
- En caso de encontrar especies de fauna amenazada no previstas en la documentación presentada ni en el presente informe, se paralizarán de inmediato las actuaciones que puedan afectarles y se pondrán en conocimiento de esta Delegación Territorial para que se adopten las medidas pertinentes.
- Las obras que conlleven una **afección directa** (tala, desbroce, aclarado, retirada de vegetación y residuos, eliminación de maleza, etc) deben evitar coincidir con el periodo reproductor de la fauna (primavera y verano). En la elaboración de un calendario de ejecución se procurará evitar este periodo o bien limitar temporal o espacialmente los trabajos, a fin de no molestar a las especies que estén ya criando al inicio de la obra. En caso de detectarse nidos, se podrá concentrar los trabajos en los sectores más alejados de la actividad reproductora, reducir al mínimo la superficie de servicio e incluso paralizar las obras en la zona afectada mientras finaliza el periodo de cría. A fin de preservar el éxito reproductor de la fauna más sensible, se recomienda no realizar trabajos nocturnos (de 20:00 a 8:00 horas), especialmente molestos para la fauna como consecuencia de la utilización de fuentes luminosas.
- En cuanto a las redes eléctricas, para evitar los riesgos de colisión y electrocución de la avifauna con las líneas eléctricas aéreas, se deberá considerar el soterramiento en toda su longitud de los nuevos tendidos eléctricos que sean necesarios incorporar en el proyecto, siendo también recomendable, en su caso, el soterramiento de los tendidos eléctricos ya existentes. El trazado soterrado se diseñará preferentemente a lo largo de los márgenes de carreteras, caminos, linderos de cultivos, infraestructuras e incluso en paralelo a líneas aéreas existentes, contemplando la posibilidad de utilización total o parcial de otras infraestructuras eléctricas ya instaladas
- Respecto a la planificación y construcción de infraestructuras de **saneamiento o de almacenamiento de aguas**, aquellos trabajos que conlleven la apertura de zanjas, fosas o cualquier otro elemento que puedan provocar una trampa para la fauna silvestre (con especial atención del grupo de reptiles), estos deberán ser dotados con rampas u otros sistemas que permitan su huida. Previamente al relleno de las zanjas, fosas o elementos similares deberá asegurarse la ausencia de ejemplares de fauna que pudiesen resultar sepultados
- Se aconseja facilitar **la cohabitación** con especies como las lechuzas, cernícalos y las especies de 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).

RAFAEL RAMOS LOPEZ		28/10/2024	PÁGINA 5/6
ANTONIO ALVAREZ SERRAN			
VERIFICACIÓN	BndJASUCER5H8HLGKVEBRMD7C77HQ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- Para favorecer la alimentación de los **pájaros frugívoros invernantes**, se aconseja la plantación de especies productoras de bayas, drupas y otros frutos carnosos, que durante el invierno proporcionan abundante alimento a una rica avifauna de currucas, zorzales, mirlos y otras especies en entornos periurbanos.
- Con el objeto de favorecer la presencia de **quirópteros** muy útiles por consumir una gran cantidad de insectos, lo que ayuda a combatir plagas en la agricultura y hacer más llevaderas las noches de verano en las ciudades, y para evitar que nidifiquen en los huecos de las viviendas ocasionando molestias a los vecinos, se propone la colocación de estructuras que faciliten su ocupación sin ocasionar daños o molestias de salubridad en las construcciones civiles, postes, troncos de árboles, etc.

C.- Especies exóticas invasoras:

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

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

Rafael Ramos López

TITULADO SUPERIOR DEL DEPARTAMENTO DE GEODIVERSIDAD Y BIODIVERSIDAD

Antonio Alvarez Serrán

RAFAEL RAMOS LOPEZ		28/10/2024	PÁGINA 6/6
ANTONIO ALVAREZ SERRAN			
VERIFICACIÓN	BndJASUCER5H8HLGKVEBRMD7C77HQR	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Expte: **TA240024_IA**

Asunto: **INFORME**

UPPH / **JASC**

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

DELEGACIÓN TERRITORIAL EN MÁLAGA.

Avd. de la Aurora, nº 47

Edificio Servicios Múltiples - 29071 MÁLAGA

Con fecha 27 de febrero de 2024 tuvo entrada en esta Delegación solicitud de información previa sobre localización del patrimonio histórico por parte de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en Málaga relativa al **“Informe de Evaluación Ambiental estratégica simplificada del estudio de ordenación para el SUNC-O-CA.27 “Cortijo Jurado” del PGOU de Málaga”**, acompañada de documentación gráfica. En dicha documentación se incide:

Con fecha 11 de Agosto de 2023, la sesión ordinaria celebrada por la Ilma. Jta de Gobierno Local adoptó acordar *“PROPUESTA DE APROBACIÓN DEL AVANCE DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN RELATIVO AL ÁMBITO SUNC-O-CA.27 “CORTIJO JURADO” DEL PGOU-2011, PROMOVIDO POR SUBA PROYECTOS COMPARTIDOS S.L. (EXPEDIENTE Nº PL 44/2022)”*.

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

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

“ INFORME DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN PARA EL SUNC-O-CA.27 “CORTIJO JURADO” DEL PGOU DE MÁLAGA.

En la documentación técnica aportada, *“Documentación Ambiental Estratégica”*, las labores a desarrollar para el estudio de ordenación corresponden con:

- **Desbroces y despejes**

Esta acción consiste en la eliminación de la cubierta vegetal existente, que en este caso consiste en la retirada del pastizal que domina en toda la parcela y los ejemplares de mayor porte que se encuentran dispersos, como los acebuches o eucaliptos. En este sentido, se desbrozará como mínimo la superficie de terreno destinada a las nuevas edificaciones, es decir, al área de movimiento de la edificación que, en esta ocasión, consti-tuyen 17.607,41 m2s.

- **Movimientos de tierra y explanaciones**





Determina el conjunto de cambios sobre el suelo y la geomorfología con el fin de conseguir las pendientes necesarias para el desarrollo del proyecto. En este sentido, la construcción de las nuevas edificaciones y los viales interiores en la parcela necesarios, modificarán el relieve de manera que se ajuste el mismo para conseguir la mayor estabilidad posible. Cabe destacar que gran parte de las obras ya se iniciaron con anterioridad, encontrándose paralizadas en la actualidad, por lo que no serán necesarios grandes movimientos de tierra.

- **Construcción civil – Urbanización y construcción**

Esta acción define la superficie y las tareas necesarias para los procesos de urbanización y construcción de las edificaciones propuestas en el Estudio de Ordenación.

- **Residuos de Construcción y Demolición**

Los RCDs deberán gestionarse tal y como indique la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular. Concretamente se seguirán las directrices marcadas en el Artículo 30 de la citada norma, por lo que no se deberían de producir impactos severos, a menos que se lleve a cabo alguna negligencia.

- **Aumento de la frecuentación y movilidad**

Una vez se desarrolle el nuevo complejo de oficinas con un uso compatible de hotelero, se generará un aumento del tránsito dentro de la parcela, así como en las carreteras más próximas como son la A-357 y la A-7054.

Contrastada la información aportada con la documentación existente en los archivos de esta Delegación Territorial y el planeamiento urbanístico del término municipal de Málaga, en el área objeto de consulta se localizan cercanos los siguientes yacimientos, sin que se vean afectados de forma directa por el proyecto de obras previsto:

- Yacimiento del Barranco del Perro (yacimiento n.º 17 del Catálogo del Patrimonio Histórico de Málaga. Patrimonio Arqueológico).
- Necrópolis Tardorromana de la estación de Campanillas (yacimiento n.º 40 del Catálogo del Patrimonio Histórico de Málaga. Patrimonio Arqueológico).
- Alquería de Mena (Campanillas) (Yacimiento n.º 65 del Catálogo del Patrimonio Histórico de Málaga. Patrimonio Arqueológico).

CONCLUSIÓN:

Una vez analizada la documentación técnica presentada y la obrante en esta Delegación, se considera que, desde el punto de vista arqueológico, la propuesta es compatible con los valores patrimoniales de la zona, por lo que procede emitir **INFORME FAVORABLE** al “Informe de Evaluación Ambiental estratégica simplificada del estudio de ordenación para el SUNC-O-CA.27 “Cortijo Jurado” del PGOU de Málaga” condicionada a la realización de una **ACTIVIDAD ARQUEOLÓGICA PREVENTIVA**, que consista en:

ANTONIO JESUS VILLALON CONEJO - SV. BIENES CULTURALES		04/04/2024	PÁGINA 2/3
VERIFICACIÓN	BndJAMTQ5K5Y9UTVLP7PTYHAFZTP63	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



• **PROSPECCIÓN ARQUEOLÓGICA SUPERFICIAL** en la parcela donde se prevé la actuación. Con el objeto de poder identificar bienes de carácter arqueológico debido, en todo caso, a la cercanía de los distintos yacimientos comentados en el punto anterior y la previsión de afección al subsuelo que alberga el proyecto.

La realización de la Prospección Arqueológica Superficial prevista en el artículo 52.1 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía estará sujeta, con carácter previo a su inicio, a declaración responsable en la que se realice una descripción de la actuación y en la que se manifieste que la dirección de la actividad arqueológica cumple con los requisitos legales y reglamentarios previstos. En ningún caso, esta declaración responsable 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 Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

Lo que le comunico para su conocimiento y efectos oportunos.

El Jefe del Servicio de Bienes Culturales
Antonio Jesús VILLALÓN CONEJO

ANTONIO JESUS VILLALON CONEJO - SV. BIENES CULTURALES		04/04/2024	PÁGINA 3/3
VERIFICACIÓN	BndJAMTQ5K5Y9UTVLP7PTYHAFZTP63	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



O F I C I O

S/REF. EA/MA/43/23
N/REF. MAL-IOA-24-052 (154/24 MA1)
FECHA EN FIRMA DIGITAL
ASUNTO Consulta de evaluación ambiental estratégica simplificada del Estudio de Ordenación relativo al ámbito de Selo Urbano No Consolidado SUNC-O-CA.27 "Cortijo Jurado" del PGOU de Málaga

JUNTA DE ANDALUCÍA
Consejería de Sostenibilidad, Medio
Ambiente y Economía Azul
Delegación Territorial en Málaga
Avda. Aurora, 47. Edificio Servicios
Múltiples. 5 y 6 planta
29071 – MÁLAGA

Con fecha 29 de abril de 2024, el Director General de Carreteras, P.D. en la Ingeniera Jefa de la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental (Orden TMA/1007/2021, de 9 de septiembre, B.O.E. nº 230 de 25 de septiembre, modificada por la Orden TMA/355/2023, de 10 de abril), ha resuelto:

«- **Informar desfavorablemente**, por lo que a la afección a la Red de Carreteras del Estado se refiere, **el Avance del Estudio de Ordenación relativo al ámbito SUNC-O-CA.27 "Cortijo Jurado" del PGOU-2011**, en el T.M. de Málaga (Málaga), en la zona de influencia de la Autovía del Mediterráneo A-7, a la altura del pp.kk. 992+000, por los motivos siguientes:

El interesado deberá proceder a subsanar las siguientes observaciones:

1. De acuerdo con el artículo 36.9 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras, **se deberá presentar un estudio de tráfico y capacidad** en el que se analice la incidencia en el nivel de servicio del enlace del p.k. 992+000 y el ramal de salida del p.k. 991+000, sentido Algeciras, de la Autovía del Mediterráneo A-7, a la vista del desarrollo urbanístico previsto y su comparación con el nivel de servicio actual, y en caso de afección significativa, una propuesta de las medidas de acondicionamiento necesarias para mantener inalterado el nivel de servicio y de seguridad viaria de estas carreteras. El estudio de tráfico deberá realizarse para un año horizonte de 20 años.»

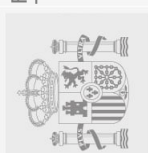
Lo que traslado a Vd. para su conocimiento y efectos significándole que contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, puede interponerse potestativamente RECURSO POTESTATIVO DE REPOSICIÓN ante la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental en el plazo de UN MES a contar desde el día siguiente al de la notificación de esta resolución, de acuerdo con lo establecido al respecto en los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, o bien interponerse directamente RECURSO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO ante el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con arreglo a lo dispuesto en los artículos 66 a 74 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, en el plazo de DOS MESES a contar desde el día siguiente al de la notificación de esta resolución, de acuerdo con lo establecido en el art. 46 de la ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En Málaga, fechado y firmado digitalmente
LA INGENIERA JEFA DE LA UNIDAD
DE CARRETERAS DE MÁLAGA
Fdo.: Elena Fernández Fernández



RED DE CARRETERAS
DEL ESTADO

Paseo de la Farola, 7
29071 - MÁLAGA
TEL: 952 22 56 00
DIR3: EA0045068



Delegación Territorial de Sostenibilidad,
Medio Ambiente y Economía Azul
SERVICIO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL
Avda. de la Aurora nº 47, Planta 14.
Edif. Servicios Múltiples
29071 – Málaga

N/Ref: MA-2024-00263

S/Ref: SPA/DPA/EBF/185/2023 (EA/MA/43/23)

Asunto: **EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN RELATIVO AL ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SUNC-O-CA.27 “CORTIJO JURADO” DEL PGOU DE MÁLAGA, VERSIÓN DOCUMENTO DE AVANCE DE MARZO DE 2023.**

Adjunto se remite informe emitido por el Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Málaga relativo al asunto de referencia.

Málaga, a fecha de firma electrónica
EL JEFE DEL SERVICIO DE CARRETERAS

Fdo: Antonio Jesús Nieto Liñán

Plaza San Juan de la Cruz n.º 2 29007 -Málaga
Tlf: 951932500
E-mail: dt.malaga.cfiot@juntadeandalucia.es



FIRMADO POR	ANTONIO JESUS NIETO LIÑAN	01/04/2024	PÁGINA 1/1
VERIFICACIÓN	Pk2jm82X8227W9B3H2HCZD7K48JDEG	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

N/R.- Exp MA-2024-00263

ASUNTO: **EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN RELATIVO AL ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SUNC-O-CA.27 “CORTIJO JURADO” DEL PGOU DE MÁLAGA, VERSIÓN DOCUMENTO DE AVANCE DE MARZO DE 2023.**

INFORME

Con fecha 13 de marzo de 2024 y registro Bandeja@ número INT-2024-0000000000213506 tuvo entrada en este Servicio escrito de 13 de marzo de 2024 del Servicio de Protección Ambiental de la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en Málaga, mediante el que se realiza consulta sobre las afecciones a la red de carreteras de la Junta de Andalucía en el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del Estudio de Ordenación del sector SUNC-O-CA.27 “Cortijo Jurado” del PGOU de Málaga, conforme al artículo 39.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, remitiendo el documento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada y Borrador del Plan, versión documento de avance de marzo de 2023, en formato digital mediante la aplicación CONSIGNA.

Los terrenos del sector SUNC-O-CA.27 “Cortijo Jurado” están clasificados como suelo urbano no consolidado según el PGOU de Málaga.

El Avance del Estudio de Ordenación tiene por objeto realizar los actos preparatorios precisos para la redacción de un Estudio de Ordenación cuyo objeto es modificar alguna de las determinaciones de la Ficha del SUNC-OCA. 27 “Cortijo Jurado” del PGOU-2011 a fin de poder implantar también usos empresariales y no exclusivamente hoteleros.

El sector está afectado por las siguientes carreteras autonómicas según Acuerdo de Consejo de Gobierno de 6 de Septiembre de 2005 por el que se aprueba la red autonómica a incluir en el Catálogo de Carreteras de Andalucía :

- A-357, Autovía del Guadalhorce, carretera de gran capacidad de la red Básica Estructurante.
- A-7054, (antigua MA-401), de Málaga a Pizarra, carretera convencional de la red Complementaria Metropolitana.

Para el desarrollo urbanístico de la actuación deberán tenerse en cuenta las zonas de protección de la carretera según el Título III de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía que está dedicado a la limitación de la propiedad para la protección de las carreteras, protección y el uso de las carreteras y de las zonas de protección.

Plaza San Juan de la Cruz n.º 2 29007 -Málaga
Tlf: 951932500
E-mail: dt.malaga.cfiot@juntadeandalucia.es



FIRMADO POR	ANTONIO JESUS NIETO LIÑAN		01/04/2024	PÁGINA 1/3
	ANTONIO MORENO JIMENEZ			
VERIFICACIÓN	Pk2imHVDQ9EHZAZL6Y5AGFLFTMCBB2		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Examinada la documentación aportada y en lo referente a las carreteras de titularidad autonómica, se efectúan las siguientes consideraciones:

- 1.- En los sectores de planeamiento cuyo límite sea colindante con una carretera, éste se ajustará en todo caso a la línea que delimita el dominio público viario de la carretera, el cual queda integrado en el sistema general viario y por tanto, fuera del sector de planeamiento.

En dicho sentido se adjunta plano de representación gráfica georreferenciada del borde de dominio público viario del tramo de la carretera A-357 colindante con el ámbito del SUNC-O-C.27 "Cortijo Jurado" del PGOU de Málaga según "Proyecto de desdoblamiento con variante de la carretera MA-401 (Actual A-357) y ramal de acceso a la MA-405", clave 2-MA-125.

La Zona de No Edificación de las carreteras A-357 y A-7054 tienen una anchura de 50 metros y 25 metros respectivamente, medida en horizontal y perpendicularmente desde la arista exterior de la calzada, conforme al apartado 2 del artículo 60 del Decreto-ley 26/2021, de 14 de diciembre, por el que se adoptan medidas de simplificación administrativa y mejora de la calidad regulatoria para la reactivación económica en Andalucía, publicado en BOJA n.º 241 de 17 de diciembre de 2021, por el que se modifica el apartado 1 del artículo 56 de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía. Dicha alineación está correctamente representada en el plano I.6 "Planos de Información. Afecciones y Protecciones".

La Zona de Servidumbre Legal de las carreteras A-357 y A-7054, conforme al artículo 54 de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de la misma, delimitadas interiormente por la zona de dominio público adyacente y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, y a una distancia de 25 metros y 8 metros respectivamente, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

La Zona de Afección de las carreteras A-357 y A-7054, conforme al artículo 55 de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre legal y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de 100 metros y 50 metros respectivamente, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

Resumiendo:

Tipo vía	Categoría	Servidumbre Legal	Zona de Afección	Zona de No Edificación
A-357 (Gran capacidad)	Red autonómica	25 m	100 m	50 m
A-7054 (Convencional)	Red autonómica	8 m	50 m	25 m

Plaza San Juan de la Cruz n.º 2 29007 -Málaga
Tlf: 951932500
E-mail: dt.malaga.cfiot@juntadeandalucia.es



FIRMADO POR	ANTONIO JESUS NIETO LIÑAN		01/04/2024	PÁGINA 2/3
	ANTONIO MORENO JIMENEZ			
VERIFICACIÓN	Pk2imHVDQ9EHZAZL6Y5AGFLFTMCBB2		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

2.- En cuanto al acceso, deberá cumplir la Orden FOM/273/2016, de 19 de febrero, por la que se aprueba la Norma 3.1-IC Trazado, de la Instrucción de Carreteras y la Orden Ministerial de 16 de Diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios de carreteras. Éste se realizará a través del existente en la carretera A-7054 a la altura del p.k. 3+525, margen izquierda, estando permitidos solo los giros a derecha.

3.- Con respecto a la evacuación de aguas, las obras de drenaje de la carretera recogen el agua de la plataforma y sus márgenes, y la conducen y evacuan a cauces naturales. Dichas obras no están diseñadas para recoger el agua de los desarrollos urbanísticos colindantes con la carretera. De acuerdo con lo establecido en el artículo 3.2.3.1 de la norma 5.2 IC, Drenaje Superficial, de la Instrucción de Carreteras:

“Las redes de drenaje de plataforma y márgenes deben dar servicio únicamente a la carretera, sin mezclar caudales con los provenientes de otras obras o terceros.

En ningún caso se podrán utilizar elementos de drenaje de la plataforma y márgenes de la carretera como conducciones hidráulicas ajenas a ella: abastecimiento de poblaciones, regadíos, o aguas residuales de cualquier procedencia”.

4.- En relación con las afecciones acústicas, se informa que las medidas precisas que se deriven de los resultados del Estudio Acústico de fecha 3 de mayo de 2023 para el cumplimiento de los límites establecidos en la legislación de ruido en vigor serán responsabilidad del promotor de la actuación de modo que la ejecución de dichas medidas serán a su cargo y no a cargo del titular de la vía en la que se genere el ruido.

5.- Debe advertirse de la necesidad de que las obras de urbanización, construcción o edificación incluidas en Zona de Afección de las carreteras sean sometidas a la concesión de autorización por la Administración Titular de la Vía, mediante la presentación del oportuno proyecto que las contemple en su totalidad, firmado por técnico competente, visado y aprobado o con el visto bueno del Ayuntamiento.

Como conclusión, teniendo en cuenta todo lo expuesto, y en lo que respecta a las carreteras de la Junta de Andalucía, el documento relativo a **ESTUDIO DE ORDENACIÓN RELATIVO AL ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SUNC-O-CA.27 “CORTIJO JURADO” DEL PGOU DE MÁLAGA, VERSIÓN DOCUMENTO DE AVANCE DE MARZO DE 2023, se Informa favorablemente condicionado al cumplimiento de las consideraciones indicadas en este informe.**

Málaga, a fecha de firma electrónica

EL INGENIERO JEFE
DE OFICINA TÉCNICA

Fdo.: Antonio Moreno Jiménez

EL INGENIERO JEFE
DEL SERVICIO DE CARRETERAS

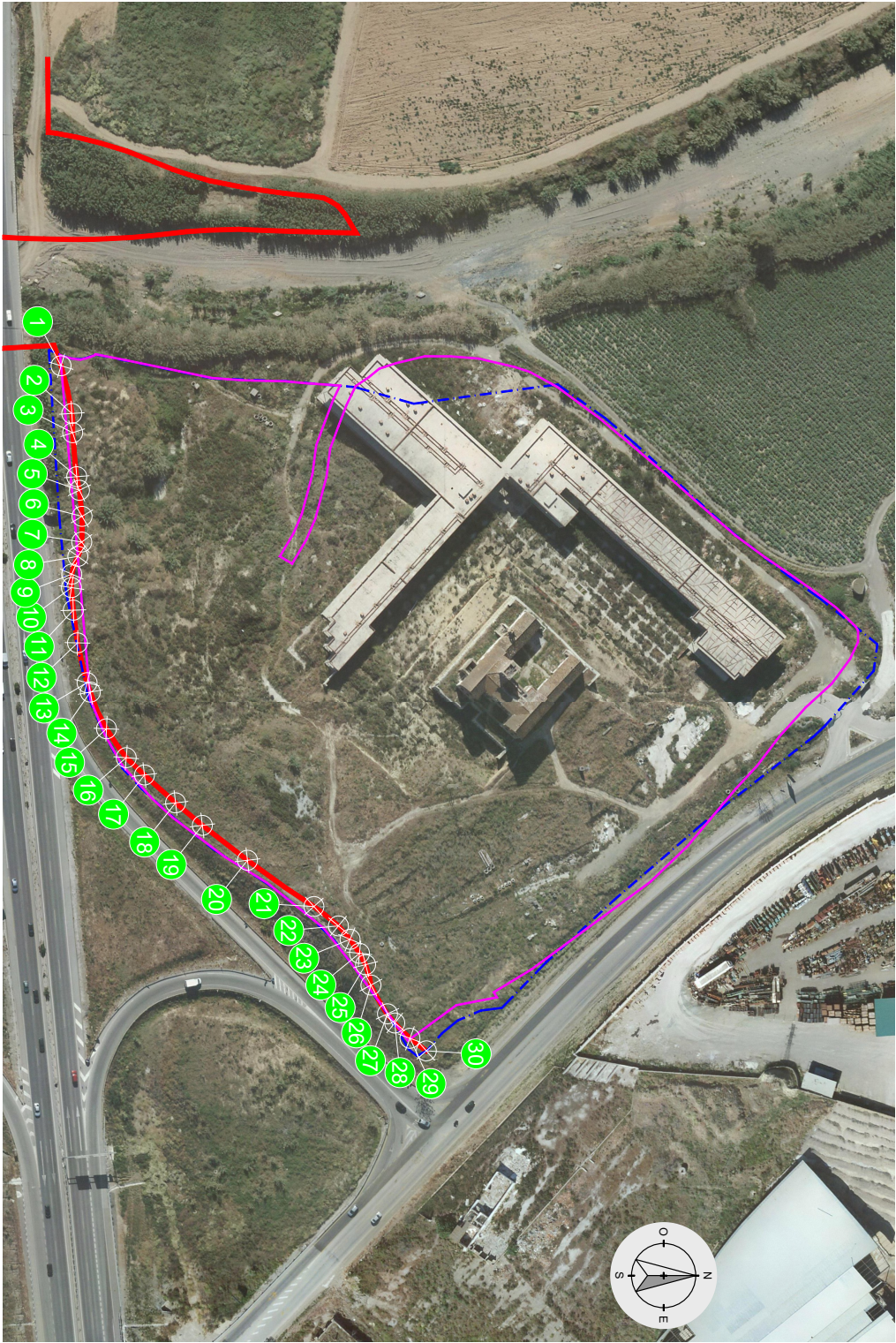
Fdo.: Antonio Jesús Nieto Liñán

Plaza San Juan de la Cruz n.º 2 29007 -Málaga
Tlf: 951932500
E-mail: dt.malaga.cfiot@juntadeandalucia.es



FIRMADO POR	ANTONIO JESUS NIETO LIÑAN		01/04/2024	PÁGINA 3/3
	ANTONIO MORENO JIMENEZ			
VERIFICACIÓN	Pk2imHVDQ9EHZAZL6Y5AGFLFTMCBB2		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

TABLA DE COORDENADAS		
U.T.M. ETRS89, Huso 30		
Puntos	Coordenadas X	Coordenadas Y
1	363281,945	4063917,124
2	363298,688	4063920,879
3	363305,410	4063921,186
4	363320,822	4063922,514
5	363325,577	4063923,557
6	363334,709	4063924,467
7	363343,706	4063924,372
8	363348,743	4063923,010
9	363354,953	4063920,881
10	363359,665	4063920,760
11	363367,585	4063921,408
12	363379,037	4063922,883
13	363392,989	4063926,226
14	363396,297	4063927,570
15	363409,142	4063933,034
16	363419,269	4063939,957
17	363425,328	4063946,355
18	363435,094	4063957,253
19	363442,977	4063966,636
20	363455,196	4063982,451
21	363471,407	4064005,731
22	363478,204	4064014,324
23	363482,890	4064018,414
24	363487,796	4064021,710
25	363491,781	4064023,857
26	363498,936	4064025,722
27	363509,003	4064031,526
28	363512,212	4064034,071
29	363517,580	4064039,393
30	363521,976	4064045,133



LEYENDA	
	PUNTOS DE COORDENADAS
	LÍNEA DOMINIO PÚBLICO VIARIO SEGÚN PROYECTO DE DESDOBLAMIENTO CON VARIANTE DE LA CARRETERA MA-401 (ACTUAL A-357) Y RAMAL DE ACCESO A LA MA-405 (CL. AVE 2-MA-125)
	PARCELA CATASTRAL
	LÍMITE SECTOR SUNC-O-C-27 "CORTIJO JURADO"

JUNTA DE ANDALUCÍA <i>Consejería de Fomento, Arquitectura del Territorio y Vivienda</i>		CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE MÁLAGA	
EXPEDIENTE N.º MA-2024-00263	TÍTULO: REPRESENTACIÓN GRÁFICA GEORREFERENCIADA DEL BORDE DE DOMINIO PÚBLICO DE LAS CARRETERAS A-357 Y A-357 COLINDANTES CON EL SECTOR SUNC-O-C-27 "CORTIJO JURADO" DEL T.M. DE MÁLAGA (MÁLAGA).		
FECHA: MARZO 2024	ESCALA: 1/1.500		
JEFE DE SECCIÓN DE OFICINA TÉCNICA D. Antonio Moreno Jiménez		EL ING. JEFE DEL SERVICIO DE CARRETERAS D. Antonio J. Nieto Liñán	

FIRMADO POR	ANTONIO JESUS NIETO LIÑAN		01/04/2024	PÁGINA 1/1
	ANTONIO MORENO JIMENEZ			
VERIFICACIÓN	Pk2jmKUYKA6BHUMPGNBWPASHUNY87		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	