

## INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUS.B-3, “EL SOTO”, DEL PGOU DE VÉLEZ-MÁLAGA, FORMULADO POR ESE AYUNTAMIENTO.

(Expte. EA/MA/40/19)

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

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

El artículo 12 del Decreto del Presidente 10/2022, de 25 de julio, sobre reestructuración de Consejerías, así como el Decreto 162/2022, de 9 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, determinan que corresponde a la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul el ejercicio de las competencias en materia de medio ambiente y desarrollo sostenible.

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

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



FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	30/11/2023	PÁGINA 1/24
VERIFICACIÓN	Pk2jm5JGN6Z28J5ZKQY7RZXAXQAP6B	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

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

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

El objetivo del Plan Parcial es la ordenación pormenorizada de los terrenos que conforman el Sector SUP. B-3, “El Soto”, del PGOU de Vélez-Málaga para su desarrollo urbanístico con uso residencial en el litoral del municipio de Vélez-Málaga.

El Sector está situado en el litoral oeste de Vélez-Málaga, zona Benajárfes, constituyendo un vacío entre las urbanizaciones que la circundan. Se puede acceder a parte del mismo a través de la red viaria de la urbanización “Río Adelfas”, a otra parte desde la urbanización “Las Biznagas” y a la cortijada existente en su interior a través del Arroyo de “Las Adelfas” que discurre por el interior del sector. Dispone de una superficie de 105.381,85 m<sup>2</sup>.

La densidad fijada para el Sector en el PGOU es de 20 viviendas por hectárea, lo que significa un número máximo de 211 viviendas. Conforme a las determinaciones del PGOU, la LOUA y el Reglamento de Planeamiento las reservas obligatorias a ubicar en el Sector, de acuerdo a su superficie total de 105.381,85 m<sup>2</sup>, el techo edificable de 26.345,46 m<sup>2</sup>t y el número de viviendas previsto de 211.

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

El Plan Parcial de Ordenación del Sector SUS. B-3, “El Soto”, en el T.M. de Vélez-Málaga, es un instrumento de planeamiento de desarrollo cuyo planeamiento general al que desarrolla no ha sido sometido a evaluación ambiental estratégica, y no se encuentra recogido en el artículo 40.2.c) de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*. Por consiguiente, en aplicación del citado artículo 40.3 c) de la *Ley 7/2007*, se encuentra sometido al trámite de evaluación ambiental estratégica **simplificada**.

## **2.- TRAMITACIÓN**

Con fecha 31 de mayo de 2019 se recibe en esta Delegación Territorial escrito del Ayuntamiento de Vélez-Málaga en el que se solicita el inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica simplificada del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUS.B-3 “El Soto”, en el T.M. de Vélez-Málaga, acompañándose documentación con el contenido establecido en los artículos 38.1 y 40.7 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio*. Adjuntando los siguientes documentos a la solicitud:

- Borrador de la Innovación fechado en octubre de 2018, de acuerdo a lo establecido en el artículo 40.7 de la citada *Ley 7/2007*.



FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	30/11/2023	PÁGINA 2/24
VERIFICACIÓN	Pk2jm5JGN6Z28J5ZKQY7RZXAXQAP6B	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

- Documento Ambiental Estratégico, fechado en octubre de 2018, que cubre los aspectos que se señalan en el artículo 39.1 de la Ley 7/2007.

Analizada la documentación presentada, se comprueba que la misma no se ajusta a los contenidos mínimos exigidos en los artículos 39.1 y 40.7 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental*, razón ésta por la que el servicio de protección ambiental de esta Delegación Territorial emitió, con fecha 18 de junio de 2019, el correspondiente requerimiento de subsanación. El Ayuntamiento de Vélez Málaga, mediante aportación documental que tuvo lugar el 29 de diciembre de 2020, dió respuesta al requerimiento de subsanación, pero dado que siguieron hallándose ciertas inexactitudes en la documentación aportada, se volvió a formular, con fecha 26 de febrero de 2021, un nuevo requerimiento de subsanación.

Con fecha 2 de noviembre de 2021 el Ayuntamiento de Vélez Málaga presenta, ante esta Delegación Territorial, nueva documentación que da respuesta a lo requerido en la última notificación rerealizada a dicho consistorio, la cual se considera suficiente.

Analizada la documentación aportada al inicio del trámite de Evaluación Ambiental Estratégica, resulta que el Plan Parcial de Ordenación del Sector SUS.B-3, “El Soto”, es un instrumento de planeamiento de desarrollo cuyo planeamiento general al que desarrolla no ha sido sometido a evaluación ambiental estratégica, y no se encuentra recogido en el artículo 40.2.c) de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*, incardinándose, por consiguiente, en el supuesto de hecho contemplado en el artículo 40.3 c) de la mencionada *Ley 7/2007*, razón por la que debe someterse a un procedimiento de evaluación ambiental estratégica en su modalidad simplificada.

El 3 de febrero de 2022 se emite, por la entonces Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Málaga, resolución mediante la que se acuerda la admisión a trámite de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica formulada por el Ayuntamiento de Vélez-Málaga, a tramitarse mediante el procedimiento simplificado, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 40.3.c) de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*.

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

<b>Organismo consultado</b>	<b>Fecha de la respuesta</b>
Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul:	
Departamento de Calidad del Aire	25/05/2021
Departamento de Residuos y Calidad del Suelo	23/02/2021
Servicio de Gestión del Medio Natural	07/11/2022
Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de Aguas	07/07/2023
D. T. de Cultura y Patrimonio Histórico. Sv. de Bienes Culturales	06/10/2022

De los informes recibidos se adjunta copia en el Anexo II del presente Informe Ambiental Estratégico.



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

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

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

### 4.- VALORACIÓN AMBIENTAL DEL PLAN PROPUESTO.

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

Con fecha 11 de marzo de 2022, se emite informe por parte del Departamento de Calidad del Aire de esta Delegación Territorial sobre los aspectos de su competencia, el cual se adjunta en el Anexo II, donde emite el siguiente condicionado:

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 de la actuación en cuestión le 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 dicho alumbrado se deberá tener en cuenta la eficiencia energética y los niveles de iluminación que se recogen en sus Instrucciones Técnicas Complementarias EA-01 y EA-02 respectivamente del Real Decreto 1890/2008, y que la actuación se localiza en función de sus características en una zona E3, 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.

Con fecha 05 de octubre de 2022, se emite informe por parte del Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de las Aguas de esta Delegación Territorial sobre los aspectos de su competencia.

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

El Sector se ubica en la cuenca Mediterránea Andaluza, II Sierra de Tejeda – Almirajara, Sistema de Explotación II, Sierra de Tejeda Almirajara, y subsistema 1, cuencas del Río Vélez.

La localización del Sector no se ve afectada por la vigencia del Plan Coordinado del Guaro, pues esta fuera de dicho ámbito.

##### Masas de aguas superficiales

Se requiere, de conformidad con lo dispuesto en art. 2 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobada



FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	30/11/2023	PÁGINA 4/24
VERIFICACIÓN	Pk2jm5JGN6Z28J5ZKQY7RZXAXQAP6B	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

por Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 Julio, determinar el dominio público hidráulico del sector. En concreto que se identifiquen:

- 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.

En la zona objeto de estudio, en cuanto a la identificación de masas de aguas superficiales que pueden condicionar los parámetros de partida del proyecto, se identifican distintos cursos de aguas, se identifica un arroyo afluente del Arroyo de la Ermita y el mismo Arroyo de la Ermita.

Se delimita la zona de dominio público hidráulico probable, su zona de servidumbre y policía aproximada de Arroyo de la Ermita o Arroyo Adelfa, de conformidad con lo dispuesto en el Estudio Hidrológico para la Ordenación de las cuencas de la Costa del Sol Oriental. No obstante, **no figura la delimitación del curso de agua que es tributario de este Arroyo y que atraviesa el sector de Norte a Sur.**

En el supuesto de que la Administración Hidráulica no dispusiera de dicha delimitación, el planeamiento urbanístico incluirá un estudio hidrológico-hidráulico específico para su determinación, al menos, en aquellos cauces afectados por el desarrollo que se planifique. Para la delimitación de las zonas inundables de los tramos de cauces de dominio público marítimo terrestre se deberá tener en cuenta la influencia de las mareas.

El planeamiento urbanístico tiene que dar un tratamiento respetuoso al cauce, a sus riberas y márgenes así como a las aguas que circulan por ellos, de forma que el medio ambiente hídrico no sea alterado y en los casos que exista una degradación del mismo se adopten las medidas necesarias para su recuperación.

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 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.

En general, todas las obras a ejecutar en el dominio público hidráulico, zona de servidumbre y zona de policía deben ser autorizadas o informadas por esta Administración Hidráulica Andaluza.

- a) Las edificaciones se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente y los nuevos usos habitacionales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de período de retorno, y que se



FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	30/11/2023	PÁGINA 5/24
VERIFICACIÓN	Pk2jm5JGN6Z28J5ZKQY7RZXAXQAP6B	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

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

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

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

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

#### Inundabilidad

**El instrumento de planeamiento identificará, mediante plano topográfico a escala 1:1.000, las zonas inundables.** Además, incluirá plano de planta y plano con perfiles transversales del cauce, al menos, cada 50 metros donde se acotarán los calados (cada 0,50 m) y las velocidades del agua (cada 1 m/s) en la zona inundable, así como la zona de flujo preferente (vía de intenso desagüe y zona para la avenida de 100 años donde se puedan producir graves daños sobre las personas y los bienes). Los perfiles se numerarán correlativamente con pK creciente desde aguas abajo hacia aguas arriba y se representarán en alzado según el sentido del flujo. Los perfiles se ubicarán en plano de planta. El estudio hidrológico-hidráulico será redactado por técnico competente.

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



FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	30/11/2023	PÁGINA 6/24
VERIFICACIÓN	Pk2jm5JGN6Z28J5ZKQY7RZXAXQAP6B	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

supone, salvo señalamiento expreso, aceptación por parte de la misma en cuanto a sus resultados (área inundable, velocidad y calado para los diferentes periodos de retorno y niveles de riesgo).

El planeamiento territorial o urbanístico clasificará las zonas inundables de acuerdo a lo establecido en la normativa de ordenación del territorio y en la legislación urbanística de Andalucía, correspondiendo a la administración competente en ordenación del territorio y planificación urbanística los aspectos relacionados con la clasificación del suelo en aplicación de la legislación vigente. Las zonas inundables se pueden adscribir a zonas verdes públicas con limitaciones de uso sirviendo de base para la definición de parques y corredores fluviales.

#### Masas de aguas subterráneas.

En el ámbito que cubre el sector objeto de la modificación, se distingue por cercanía la existencia de una masa de aguas subterránea, distinguimos con código europeo la siguiente masa de agua ES060MSBT060.065 que según el Plan Hidrológico vigente se encuentra en un estado global de BUENO. Esta clasificación implica que se deberán adoptar las medidas necesarias para su mantenimiento y mejora en su caso.

Coincide dicha información con lo recogido en el Documento Ambiental Estratégico.

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

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

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

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

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

#### Disponibilidad de recursos hídricos. Abastecimiento.

Los instrumentos de desarrollo (planes parciales, planes especiales, estudios de detalle, etc.) que



FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	30/11/2023	PÁGINA 7/24
VERIFICACIÓN	Pk2jm5JGN6Z28J5ZKQY7RZXAXQAP6B	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

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 m<sup>3</sup>/año.
- Demanda comprometida en otros instrumentos de planeamiento aprobados y pendientes de desarrollo, en m<sup>3</sup>/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. El uso proyectado en el sector supone un aumento considerable de la demanda hídrica que debe ser garantizado previamente, siendo requisito imprescindible que dicho aumento hídrico este legitimado mediante la modificación del correspondiente título concesional a nombre del Ayuntamiento. No solo supone aumento de la demanda hídrica por el riego de zonas verdes, sino también por el aumento de las plazas hoteleras, debiendo en su caso adoptar todas las medidas técnicas para llevar a efecto una gestión eficiente del agua.

Resulta de aplicación el artículo 13.1 a) y b) de la *Ley 9/2010 de Aguas para Andalucía*, establece que:

“Corresponde a los municipios en materia de aguas la ordenación y la prestación de los siguientes servicios, en el ciclo integral del agua de uso urbano:

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

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

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

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

Cuando la ejecución de los actos o planes de las Administraciones comporten nuevas demandas de recursos hídricos, el informe de la Administración Hidráulica Andaluza se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer tales demandas.

#### Infraestructuras del ciclo integral del agua. Saneamiento y depuración.

Es competencia del municipio, el tratamiento de las aguas residuales urbanas, el artículo 13.1 de la *Ley 9/2010 de Aguas para Andalucía*, establece que:

“Corresponde a los municipios en materia de aguas la ordenación y la prestación de los siguientes servicios, en el ciclo integral del agua de uso urbano:



FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	30/11/2023	PÁGINA 8/24
VERIFICACIÓN	Pk2jm5JGN6Z28J5ZKQY7RZXAXQAP6B	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

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

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

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

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

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

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

En relación con este expediente consta la referencia MA-53163, en el que con fecha 13/09/2013 se remitió oficio que se adjunta al presente informe para su valoración.

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.

Deberá solicitarse **informe sectorial en materia de aguas** referido en el artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía y en el artículo 32 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que será emitido **tras la aprobación inicial del documento de planeamiento** a solicitud del organismo competente en su tramitación. Además, cuando se solicite informe en materia de aguas,



FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	30/11/2023	PÁGINA 9/24
VERIFICACIÓN	Pk2jm5JGN6Z28J5ZKQY7RZXAXQAP6B	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

para la emisión del mismo, la Administración Hidráulica podrá requerir al interesado documentación o información complementaria a dichos documentos, tras su estudio detallado y considerando los posibles cambios que se hayan producido respecto a las condiciones iniciales o de la normativa vigente.

#### 4.3. Consideraciones en materia de Residuos y Calidad del Suelo.

Con fecha 21 de noviembre de 2022 se emite informe por parte del Departamento de Residuos y Calidad del Suelo de esta Delegación Territorial sobre los aspectos de su competencia.

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

##### Producción de residuos peligrosos

Tal como establece el artículo 11 del Reglamento de Residuos de Andalucía, las personas o entidades titulares de industrias o actividades productoras de residuos peligrosos deberán comunicar, su instalación, ampliación, modificación sustancial o traslado a la Delegación Territorial de la Consejería competente en medio ambiente antes del comienzo de su actividad, de conformidad con el artículo 29 de la *Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y Suelos Contaminados*. La comunicación conllevará la inscripción de oficio en el registro de autorizaciones de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental, de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y de las actividades que usan disolventes orgánicos previsto en el artículo 45 del Decreto 356/2010, de 3 de agosto.

Por tanto, en caso, de que en el ámbito de la obras realizadas derivadas del presente Plan parcial de ordenación del sector SUS.B-3 “El Soto”, se produzcan residuos peligrosos, la empresa encargada de la ejecución de las obras deberá encontrarse inscrita en el Registro de Productores de Residuos Peligrosos, para el emplazamiento de la obra, conforme a lo establecido en el *Real Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía*, debiendo cumplir las obligaciones establecidas en el artículo 13 del citado Real Decreto.

##### Residuos no peligrosos y residuos urbanos o asimilables a urbanos

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

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

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



FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	30/11/2023	PÁGINA 10/24
VERIFICACIÓN	Pk2jm5JGN6Z28J5ZKQY7RZXAXQAP6B	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

Residuos de construcción y demolición.

Conforme a lo previsto en el *Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición*, y el *Decreto 73/20102, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía*, el proyecto de ejecución de las obras de urbanización que se deriven del presente instrumento de planeamiento incluirá un Estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, con el contenido previsto en el artículo 4 de dicho Real Decreto.

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

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

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

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

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

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

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



FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	30/11/2023	PÁGINA 11/24
VERIFICACIÓN	Pk2jm5JGN6Z28J5ZKQY7RZXAXQAP6B	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

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

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

#### Protección del suelo

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

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

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

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

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

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

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

#### **4.4.- Consideraciones en materia del Medio Natural.**

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	30/11/2023	PÁGINA 12/24
VERIFICACIÓN	Pk2jm5JGN6Z28J5ZKQY7RZXAXQAP6B	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

Con fecha 23 de octubre de 2023, se emite informe por parte del Servicio de Gestión del Medio Natural de esta Delegación Territorial sobre los aspectos de su competencia.

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

Sobre el ámbito afectado por el Sector SUP. B-3 “EL SOTO” de Vélez Málaga (Málaga) se concluye que los recursos ambientales son prácticamente inexistentes. No se han detectado ningún hábitats de interés comunitario en la zona de estudio. Aún así, se recuerda la prohibición del uso de plantas exóticas invasoras según establece el *Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo de español de especies exóticas invasoras* en las zonas destinadas a jardinería, y de otro lado se aconseja el uso de especies locales, ya que tienen un requerimiento hídrico acorde a la zona climática.

#### Recomendaciones

A continuación se redacta una serie de recomendaciones generales a tener en cuenta para minimizar impactos sobre la fauna y la flora ante cualquier transformación de zonas con vegetación natural de ámbitos periurbanos.

#### Fauna:

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

Si se encontrasen nidos o madrigueras o ejemplares de interés con escasa movilidad, se deberán comprobar si están ocupados o no. En caso afirmativo se deberá esperar a que termine la cría y desarrollo de los ejemplares y lo abandonen completamente de forma natural.

Las obras que conlleven una afección directa sobre la vegetación (tala, desbroce, claras o clareos, 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. En caso de detectarse nidos, se podrá concentrar los trabajos en los sectores más alejados de los mismos, reducir al mínimo la superficie de actuación e incluso paralizar las obras en la zona afectada mientras finaliza el período de cría. A fin de preservar el éxito reproductor de la fauna más sensible, se recomienda no realizar trabajos nocturnos (de 20:00 a 8:00 horas), especialmente molestos para la fauna como consecuencia de la utilización de fuentes luminosas.

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

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

Se aconseja facilitar la presencia de especies como las lechuzas, cernícalos primillas, las especies de hirundínidos (Hirundinidae) y vencejos (Apodidae) entre otros, que suelen compartir ciertas estructuras de los edificios. A veces esto se soluciona de forma sencilla mediante la colocación de niales en las zonas verdes, o

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	30/11/2023	PÁGINA 13/24
VERIFICACIÓN	Pk2jm5JGN6Z28J5ZKQY7RZXAXQAP6B	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

incluso abriendo oquedades en los muros y tabiques en los espacios comunes. Las estructuras que puedan albergar cualquier tipo de fauna nunca deben ser colocados en viviendas o espacios privativos (terrazas, patios o bajos habitados).

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

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

#### Flora:

Se deberá tener en cuenta que no se pueden utilizar las especies exóticas invasoras. Además, en caso de aparecer algunas de estas especies en la zona de actuación, se deberá proceder a su erradicación de acuerdo con lo establecido en el “Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo de español de especies exóticas invasoras”.

Cualquier especie silvestre utilizada deberá guardar concordancia con las características climáticas de la zona.

En caso de encontrar especies de fauna o flora amenazada, se paralizarán de inmediato las actuaciones que puedan afectarles y se pondrán en conocimiento de esta Delegación Territorial para que se adopten las medidas pertinentes.

#### **4.5. Consideraciones en materia de patrimonio cultural.**

Con fecha 6 de octubre de 2022 se emite informe por parte del Servicio de Bienes Culturales de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte sobre los aspectos de su competencia. A continuación se resumen las determinaciones de dicho informe, debiéndose atender a su contenido completo, el cual se adjunta como parte del Anexo II del presente informe ambiental estratégico:

Contrastada la información aportada con la documentación existente en los archivos de la Delegación Territorial de Cultura y Patrimonio Histórico de Málaga y el planeamiento urbanístico de Málaga, en el área objeto de consulta no existe en la actualidad localización conocida de interés arqueológico.

Con carácter general, se debe indicar:

1. La no existencia de localizaciones de interés arqueológico será válida siempre y cuando se respeten las referencias cartográficas. En el caso de ampliarse o modificarse éstas, se deberá comunicar a la Delegación Territorial competente en materia de patrimonio histórico para tomar, si es necesario, otras medidas cautelares de cara a la protección del Patrimonio Arqueológico.
2. En caso de que se produjese algún tipo de hallazgo casual de presumible carácter arqueológico o histórico con motivo de las obras o a consecuencia de los movimientos de tierras vinculados a la misma, la empresa o personas encargadas de los trabajos tendría que ponerlo, de inmediato, en

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	30/11/2023	PÁGINA 14/24
VERIFICACIÓN	Pk2jm5JGN6Z28J5ZKQY7RZXAXQAP6B	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

conocimiento de la Delegación Territorial competente en patrimonio, en aplicación del artículo 50 de la Ley 14/2007, de 26 de Noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

#### 4.6.- Consideraciones en materia de Cambio Climático.

En las Adendas al Documento Ambiental Estratégico, presentadas en diciembre de 2020 y en noviembre de 2021, tras los requerimientos de subsanación de la documentación inicia (y particularmente en el segundo de los documentos citados), se establecen medidas concretas frente al cambio climático, con los objetivos de reducir la emisión de gases de efecto invernadero y el incremento de la capacidad de sumidero de Andalucía, de acuerdo a lo establecido en la Ley 8/2018, de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía, y en coherencia con el plan andaluz de acción por el clima, aprobado mediante el Decreto 234/2021, de 13 de octubre.

Las medidas para reducción de emisiones, mediante la implantación de energías renovables, y las destinadas al incremento de la capacidad de sumidero, que se describen en el segundo documento de subsanación presentado, fechado en septiembre de 2021, serán de obligado cumplimiento y se incorporan al documento de planeamiento para que sean tenidas en cuenta en el posterior desarrollo del proyecto de urbanización del Sector, así como en el diseño y construcción de las edificaciones y espacios a las que habilite el mismo.

\*\*\*\*\*

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

#### **INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

Se considera que la “Plan Parcial de Ordenación del Sector SUS.B-3 “El Soto””, en el T.M. de Vélez-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, acústica y atmosférica, 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 indicado en el apartado **4.2** “Consideraciones en materia de aguas y dominio público hidráulico” del presente Informe Ambiental Estratégico.

Además se informa que, **tras la aprobación inicial del instrumento de planeamiento** urbanístico, el Ayuntamiento de Vélez-Málaga deberá solicitar a la Administración Hidráulica el **informe sectorial en materia de aguas** referido en el artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía y en el

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	30/11/2023	PÁGINA 15/24
VERIFICACIÓN	Pk2jm5JGN6Z28J5ZKQY7RZXAXQAP6B	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

artículo 32 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

- 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 Informe Ambiental Estratégico.
- d) En relación con el Medio Natural se deberá cumplir con las condiciones especificadas en el apartado **4.4** “Consideraciones en materia del Medio Natural”.
- e) Deberán darse cumplimiento a los requerimientos realizados en el apartado **4.5** “Consideraciones en materia de patrimonio cultural”. En caso de que se produjese algún tipo de hallazgo casual de presumible carácter arqueológico o histórico, con motivo de las obras o a consecuencia de los movimientos de tierras vinculados a la misma, la empresa o personas encargadas de los trabajos tendría que ponerlo, de inmediato, en conocimiento de la Delegación Territorial competente en patrimonio, en aplicación del artículo 50 de la Ley 14/2007, de 26 de Noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.
- f) Se dará cumplimiento a lo expuesto en el apartado “4.6 Consideraciones en materia de Cambio Climático”, incorporando las medidas de prevención, corrección y control que se enumeran en las adendas al documento ambiental estratégico, al futuro proyecto de urbanización que desarrolle el sector SUS B-3 “El Soto” del PGOU de Vélez Málaga.

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

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

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

EL DELEGADO TERRITORIAL

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	30/11/2023	PÁGINA 16/24
VERIFICACIÓN	Pk2jm5JGN6Z28J5ZKQY7RZXAXQAP6B	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



## ANEXO I: RESUMEN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUS.B-3 “EL SOTO”, FORMULADO POR EL AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ-MÁLAGA Y DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

### 1. Contenido del Documento Ambiental Estratégico.

El Documento Ambiental Estratégico presentado reúne los contenidos 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
- CONTENIDO DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
- ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN PROPUESTO Y ALTERNATIVAS TÉCNICAS Y AMBIENTALMENTE VIABLES
- CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DEL PLAN O PROGRAMA EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO
- POTENCIALES IMPACTOS TENIENDO EN CUENTA EL CAMBIO CLIMÁTICO
- DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN O PROGRAMA
- PLANES Y PROGRAMAS DE LA ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL ESTADO
- LA MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA
- ADENDA 1
- ADENDA 2

### 2. Objetivos de la planificación

El presente documento tiene por objeto, en cumplimiento de lo previsto en el Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga, la ordenación pormenorizada de los terrenos que conforman el Sector para su desarrollo urbanístico como una urbanización residencial en el litoral del municipio de Vélez-Málaga.

El PGOU de Vélez-Málaga proyecta un desarrollo residencial en la zona de Benajárfes conformado por los sectores procedentes de planeamientos anteriores que se completa en los vacíos existentes para completar la trama urbana estableciendo conexiones entre los mismos. A través del sector se establecen las conexiones entre las urbanizaciones “Las Biznagas” y “Río Adelfas” y entre “Las Biznagas” y la urbanización “La Esperanza”. De especial relevancia es la primera de ellas, al tratarse de la única conexión entre ambos márgenes del arroyo de “Las Adelfas” al norte de la carretera CN-340.

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	30/11/2023	PÁGINA 17/24
VERIFICACIÓN	Pk2jm5JGN6Z28J5ZKQY7RZXAXQAP6B	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

En el interior del sector existe un conjunto de edificaciones no regladas, “Cortijada del Soto”, cuya regularización e incorporación al proceso urbano para su dotación parece imprescindible.

Todos los sectores colindantes con el SUP B-3 están o bien urbanizados y consolidados por la edificación, caso de “Paraíso del Sol”, “Río Adelfas” y “La Esperanza”, o en proceso de urbanización y edificación como “Las Biznagas”.

La conveniencia de la urbanización viene dada de la propia clasificación de los terrenos como un sector de suelo urbanizable. A ello habría que añadir la buena posición del sector en relación con el territorio, su fácil y necesaria conexión con el entorno y la aptitud de los terrenos para ser urbanizados por sus características físicas, sus vistas y su asoleo.

#### Alcance

El Sector está situado en el litoral oeste de Vélez-Málaga, zona Benajárfes, constituyendo un vacío entre las urbanizaciones que la circundan.

Se puede acceder a parte del mismo a través de la red viaria de la urbanización “Río Adelfas”, a otra parte desde la urbanización “Las Biznagas” y a la cortijada existente en su interior a través del Arroyo de “Las Adelfas” que discurre por el interior del sector.

Su superficie, deducido el terreno ocupado por el Dominio Público Hidráulico del Arroyo de las Adelfas que se ha delimitado coincidiendo con el espacio ocupado por la zona de inundación para un periodo de retorno de 10 años en el Estudio Hidrológico e Hidráulico que se acompaña, es de 105.381,85 m<sup>2</sup>, siendo sus linderos los siguientes:

- Norte Terrenos clasificados como suelo no urbanizable.
- Sur Urbanizaciones “Río Adelfas” y “La Esperanza”.
- Este Urbanización “Las “Biznagas”.
- Oeste Urbanizaciones “Paraíso del Sol” y “Río Adelfas”.

#### Determinaciones para el sector del planeamiento superior.

Conforme a la legislación vigente y el Plan General de Ordenación Urbanística de Vélez- Málaga las características urbanísticas de Aprovechamiento del Sector se transcriben a continuación.

#### CUADRO DE APROVECHAMIENTOS

Superficie del Sector (excluido arroyo)	105.381,85 m <sup>2</sup> s	
Edificabilidad / techo edificable total	0,250000 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	26.345.46 m <sup>2</sup> t
Ap. relativo	1,000000 ua/m <sup>2</sup> t	
Ap. Objetivo (AO)	0,250000 ua/m <sup>2</sup> s	26.345.46 ua
Aprovechamiento Medio (AM)	0,194400 ua/m <sup>2</sup> s	
Ap. Subjetivo titulares (AS = 90% AM)	0,174960 ua/m <sup>2</sup> s	18.399,67 ua
Ap. de la Administración (AA = 10% AO)	0,025000 ua/m <sup>2</sup> s	2.634,55 ua
Exceso de Ap. (EA = AO - AS - AA)	0,050040 ua/m <sup>2</sup> s	5.311,24 ua

La densidad fijada para el Sector en el PGOU es de 20 viviendas por hectárea, lo que significa un número máximo de 211 viviendas.

Conforme a las determinaciones del PGOU, la LOUA y el Reglamento de Planeamiento las reservas obligatorias a ubicar en el Sector, de acuerdo a su superficie total de 105.381,85 m<sup>2</sup>, el techo edificable de 26.345,46 m<sup>2</sup> y el número de viviendas previsto de 211 son las siguientes.

Sistemas Locales	Standard	Edif. m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Techo m <sup>2</sup> t	Superficie m <sup>2</sup> s
<b>AREAS LIBRES</b>				
MINIMO LOUA	18 m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> t 10% S			4.742,18 10.538,19
TOTAL MINIMO PGOU	20% S			<b>21.076,37</b>
<b>EQUIPAMIENTO</b>				
Educativo	10 m <sup>2</sup> s/viv			2.110,00
Social-Comercial	2 m <sup>2</sup> t/viv	1,00	422,00	422,00
TOTAL MINIMO R.P.				<b>2.532,00</b>
<b>TOTAL DOTACIONES LOUA</b>	30 m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> t			<b>7.903,64</b>
APARCAMIENTOS TOTALES R.P.	1 p/100 m <sup>2</sup> t			<b>264 ud</b>
APARCAMIENTOS PUBLICOS	LOUA	0,5 p/100 m <sup>2</sup> t		<b>132 ud</b>
	R.P.	0,5 p/100 m <sup>2</sup> t		<b>132 ud</b>

### 3. Análisis de Alternativas.

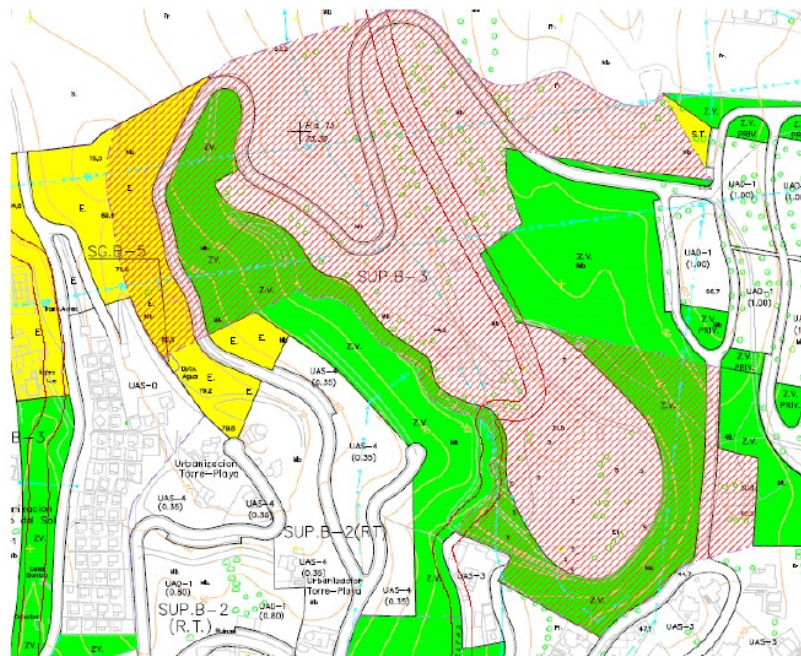
La plasmación formal del presente Plan Parcial de Ordenación en el sector SUP B-3 se ha concretado en un conjunto de alternativas que se definen en este punto y que desde unos postulados previos, en los que se considera la Alternativa 0, como elemento en el que no se introducen cambios, se han ido incorporado una serie de mejoras y adaptaciones necesarias para el cumplimiento de los objetivos técnicos y singularmente de los ambientales.

#### ALTERNATIVA 0

Los siguientes cuadros y superficies que se pormenorizan a continuación, que derivan de la situación actual del PGOU, con respecto a su situación actual cuya situación delimitada en el PGOU de Vélez-Málaga.

De la lectura del cuadro se deduce el cumplimiento de las prescripciones del PGOU, de la LOUA y del Reglamento en cuanto a la superficie destinada.

Calificación	Tipo	Parcela	Superficie (m2s)	Edificab. (m2t/m2s)	Techo total (m2t)	Ratio
<b>AREAS LIBRES</b>	Jardines	SLAL.1	10.546,90			92,38 m2s/100m2t
		SLAL.2	13.792,20			115,48 m2s/viv
	TOTAL JARDINES		24.339,10			23,10% S
	Área juego	SLAL.3	5.979,40			28,37 m2s/viv
	TOTAL A. L. COMP.		<b>30.318,50</b>			28,77% S
	De protección	SLAL.4	1.593,60			7,56 m2s/viv
TOTAL PROTECCION		1.593,60			1,51% S	
<b>TOTAL AREAS LIBRES</b>			<b>31.912,10</b>			30,28% S
<b>EQUIPAMIENTO</b>	Educativo	SLE.E	2.491,90	0,5000	1.245,95	11,82 m2s/viv
	Social-comer.	SLE.S-C	468,40	1,0000	468,40	2,22 m2t/viv
<b>TOTAL EQUIPAMIENTO</b>			<b>2.960,30</b>	<b>0,5791</b>	<b>1.714,35</b>	11,24 m2s/100m2t
<b>TOTAL DOTACIONES</b>			<b>33.278,80</b>		<b>1.714,35</b>	126,32 m2s/100m2t
<b>SIST. TECNICO</b>	Depósito	SLT.D	651,70	0,5000	325,85	0,62% S
	CT	SLT.T	298,90	0,5000	149,45	0,28% S
<b>TOTAL SISTEMA TECNICO</b>			<b>950,60</b>	<b>0,5000</b>	<b>475,30</b>	0,90% S
<b>SISTEMA VIARIO</b>			<b>15.791,60</b>			14,99% S
<b>TOTAL SISTEMAS</b>			<b>51.614,60</b>	<b>0,0424</b>	<b>2.189,65</b>	48,98% S



MAPA DE SITUACIÓN DEL SECTOR SUP.B-3 "EL SOTO"

ALTERNATIVA 1:

Esta alternativa supone un cambio en la superficie con respecto a la alternativa 0, bajan 8000 metros cuadrados. Bajan las áreas libres, sube el equipamiento, por tanto, el total de sistemas locales es mayor a la anterior alternativa.

El total verde privado sube, la parcela edificable también, pero las parcelas de aprovechamiento es menor porque desaparecen las unidades de ejecución.

La calificación de las parcelas resultantes de la Ordenación y destinadas a Sistemas de Áreas Libres, Equipamiento comunitario, Sistemas Técnico y Viario es la que se expresa en el siguiente cuadro, en el que se analizan las características dimensionales de las mismas en comparación con las exigencias del Plan General, de Reglamento de Planeamiento y de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.



	ÁREAS LIBRES PÚBLICAS
	EQUIPAMIENTO PÚBLICO
	SISTEMA TÉCNICO
	AREAS LIBRES PRIVADAS
	RESIDENCIAL CIUDAD JARDÍN
	RESIDENCIAL ADOSADAS
	RESIDENCIAL AISLADAS

ALTERNATIVA 2:

Esta alternativa supone un cambio en equipamiento siendo menor a la Alternativa 1, las áreas libres se mantienen. Los sistemas locales también bajan debido a que el equipamiento baja. Con respecto al total verde privado disminuye comparándolo con la Alternativa 1 y sube comparándolo con la Alternativa 0.

Suben las parcelas edificables en comparación con las Alternativas 0 y 1. Y las parcelas de aprovechamiento suben porque aumenta la superficie de las parcelas edificables.

La calificación de las parcelas resultantes de la Ordenación y destinadas a Sistemas de Áreas Libres, Equipamiento comunitario, Sistemas Técnicos y Viario es la que se expresa en el siguiente cuadro, en el que se analizan las características dimensionales de las mismas en comparación con las exigencias del Plan General, de Reglamento de Planeamiento y de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.



FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	30/11/2023	PÁGINA 22/24
VERIFICACIÓN	Pk2jm5JGN6Z28J5ZKQY7RZXAXQAP6B	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

Selección de la Alternativa óptima

De forma comparativa entre las distintas propuestas en lo referente al número de viviendas y superficies de suelo del sector se pueden observar las siguientes diferencias entre las propuestas:

ALTERNATIVAS	SUPERFICIE	VIVIENDAS PROPUESTAS	Variación superficie con respecto a la actual	Variación viviendas con respecto a la actual
ALTERNATIVA 0	117.117,9	211	0	0
ALTERNATIVA 1	109.113,10	218	8.004,8	+7
ALTERNATIVA 2	109.113,10	207	8.004,8	-4

A efectos ambientales una menor ocupación del suelo supone una mejora en el aprovechamiento de los recursos al ser utilizados estos en menor medida y evitando además la demanda derivados del consumo del primero, el suelo, que derivaría en otros de forma proporcional al mismo.

En la alternativa 2 se propone menor número de viviendas que la alternativa actual y la alternativa 1, la mejora de suelo y mayor superficie de áreas libres.

## ANEXO II: CONTESTACIONES RECIBIDAS A LAS CONSULTAS FORMULADAS

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	30/11/2023	PÁGINA 24/24
VERIFICACIÓN	Pk2jm5JGN6Z28J5ZKQY7RZXAXQAP6B	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

## COMUNICACIÓN INTERIOR

Nº: MA-71434 (DPH/PLM/JDR/tpa) SPA/DPA/RMF/119/2019  
(EA/MA/40/19)

Fecha: Fecha firma electrónica

Asunto: EAE SIMPLIFICADA DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP.B-3 “EL SOTO” DEL  
PGOU, T.M. VÉLEZ-MÁLAGA

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

Destinatario: SERVICIO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

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

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



FIRMADO POR	PAOLO LAGUNA MATTEI	26/07/2022	PÁGINA 1/1
VERIFICACIÓN	Pk2jmMY7GMRP5Y9R8UV5GFMLYVF3LG	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

**Ref SPA:** SPA/DPA/RMF/119/2019 (EA/MA/40/19)

**N/Ref:** MA-71434

**Asunto:** Plan Parcial de Ordenación del Sector SUP. B-3 “El Soto” Del PGOU de Vélez Málaga

## DATOS

Fecha registro entrada: MA-71434 2º entrada  
Peticionario: Servicio de Protección Ambiental  
Municipio: Vélez-Málaga  
Provincia: Málaga  
Cauce: Arroyo de la Ermita.  
Coords. UTM (ETRS89): X: 36715664 Y: 4197616

## ANTECEDENTES DE HECHO

Con fecha 4 de febrero de 2022, se recibe comunicación interior del Jefe de Servicio de Protección Ambiental, en el que solicita la emisión de informe en materia de Aguas en el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada del plan parcial de ordenación del sector SUS.B-3 “El Soto”, del PGOU de Vélez Málaga, Málaga, de acuerdo con lo establecido en el art. 39.2 de la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. A tal efecto se aporta la documentación siguiente para su análisis.

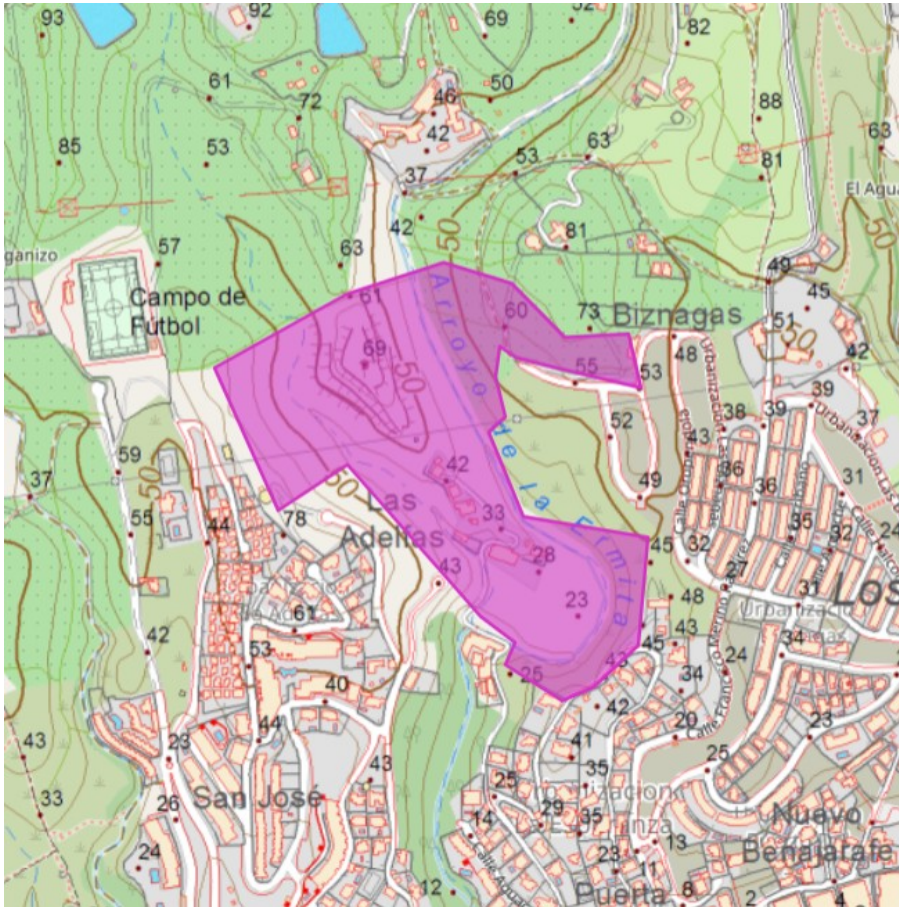
Es objeto de la presente modificación la incorporación de una ordenanza la ficha de planeamiento del sector, distribuye los viales internos y ajusta la zonificación del suelo, excluyendo de su influencia una parte de los terrenos, de manera que no tiene un carácter estructural.

### LOCALIZACIÓN

El Sector se localiza en Benajárfes, al Oeste del Término Municipal de Vélez-Málaga en la provincia de Málaga. La superficie prevista es de 105.381, 85 metros cuadrados.



FIRMADO POR	PAOLO LAGUNA MATTEI	26/07/2022	PÁGINA 1/13
VERIFICACIÓN	Pk2jmHHHP4DJM7VZ8GXFG5TPUV8P9F	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



Las Alternativas previstas son:

**1.- Alternativa 0:** Se deduce el cumplimiento de las prescripciones del PGOU, de la LOUA y del Reglamento en cuanto a la superficie destinada.

**2.- Alternativa n.º1** Esta alternativa supone un cambio en la superficie con respecto a la alternativa 0, bajan 8000 metros cuadrados. Bajan las áreas libres, sube el equipamiento, por tanto, el total de sistemas locales es mayor a la anterior alternativa.

**3.- Alternativa n.º2** Esta alternativa supone un cambio en equipamiento siendo menor a la Alternativa 1, las áreas libres se mantienen. Los sistemas locales también bajan debido a que el equipamiento baja. Con respecto al total verde privado disminuye comparándolo con la Alternativa 1 y sube comparándolo con la Alternativa 0. Suben las parcelas edificables en comparación con las Alternativas 0 y 1. Y las parcelas de aprovechamiento suben porque aumenta la superficie de las parcelas edificables.

FIRMADO POR	PAOLO LAGUNA MATTEI	26/07/2022	PÁGINA 2/13
VERIFICACIÓN	Pk2jmHHHP4DJM7VZ8GXF5TPUV8P9F	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



ALTERNATIVAS	SUPERFICIE	VIVIENDAS PROPUESTAS	Variación superficie con respecto a la actual	Variación viviendas con respecto a la actual
ALTERNATIVA 0	117.117,9	211	0	0
ALTERNATIVA 1	109.113,10	218	8.004,8	+7
ALTERNATIVA 2	109.113,10	207	8.004,8	-4

Parece que la alternativa seleccionada es la alternativa n.º 2, al considerar que se prevé una menor ocupación del suelo, lo cual supone un menor impacto y menor necesidad de recursos.

## PROTECCIÓN RELATIVA AL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO

### Objetivos ambientales

La evaluación ambiental estratégica tiene por objeto la integración de los aspectos ambientales, considerando la incidencia de la ejecución del proyecto, sus efectos y las medidas correctoras para en su caso evitar la degradación del medio.

El documento de evaluación estratégica debe contemplar los distintos efectos ambientales que las alternativas propuestas pueden generar, a tal efecto se considera el cambio climático, impacto sobre el suelo, afección sobre patrimonio geológico, afección sobre las aguas, impactos sobre la atmósfera, el clima, la vegetación, la fauna, espacios protegidos, impactos sobre la población, el paisaje, etc.

En lo que a protección del dominio público hidráulico se refiere, el documento ambiental, debe recoger los impactos previsibles, su incidencia en posteriores planes sectoriales y su desarrollo. Así el art. 38 de la Ley de Gestión Integrada y de la Calidad Ambiental, recoge cual debe ser el contenido del Documento Inicial Estratégico.

En cualquier caso, debe ser guía para el desarrollo de cualquier proyecto la consecución de los objetivos ambientales, de conformidad con lo previsto en el art. 92 del Texto Refundido de la Ley de Aguas.

Son objetivos de la protección de las aguas y del dominio público hidráulico:

- Prevenir el deterioro, proteger y mejorar el estado de los ecosistemas acuáticos, así como de los ecosistemas terrestres y humedales que dependan de modo directo de los acuáticos en relación con sus necesidades de agua.
- Promover el uso sostenible del agua protegiendo los recursos hídricos disponibles y garantizando un suministro suficiente en buen estado.
- Proteger y mejorar el medio acuático estableciendo medidas específicas para reducir progresivamente los vertidos, las emisiones y las pérdidas de sustancias prioritarias, así como para

FIRMADO POR	PAOLO LAGUNA MATTEI	26/07/2022	PÁGINA 3/13
VERIFICACIÓN	Pk2jmHHHP4DJM7VZ8GXF5TUV8P9F	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



*eliminar o suprimir de forma gradual los vertidos, las emisiones y las pérdidas de sustancias peligrosas prioritarias.*

- *Garantizar la reducción progresiva de la contaminación de las aguas subterráneas y evitar su contaminación adicional.*
- *Paliar los efectos de las inundaciones y sequías.*
- *Alcanzar, mediante la aplicación de la legislación correspondiente, los objetivos fijados en los tratados internacionales en orden a prevenir y eliminar la contaminación del medio ambiente marino.*
- *Evitar cualquier acumulación de compuestos tóxicos o peligrosos en el subsuelo o cualquier otra acumulación que pueda ser causa de degradación del dominio público hidráulico.*
- *Garantizar la asignación de las aguas de mejor calidad de las existentes en un área o región al abastecimiento de poblaciones.*

En la misma línea, se expresa el legislador, en el art 6 de la Ley de Aguas de Andalucía, en el que se indica:

*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:*

- *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.*
- *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.*
- *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.*
- *Compatibilizar la gestión de los recursos naturales con la salvaguarda de la calidad de las masas de agua y de los ecosistemas acuáticos.*
- *Integrar en las políticas sectoriales y la planificación urbanística la defensa del dominio público hidráulico, la prevención del riesgo y las zonas inundables.*
- *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.*

*2. En los casos en que una masa de agua esté tan afectada por la actividad humana o su condición natural sea tal que pueda resultar imposible su recuperación o desproporcionadamente costoso mejorar su estado, podrán establecerse objetivos medioambientales con arreglo a criterios adecuados y transparentes, debiendo adoptarse todas las medidas viables para evitar el empeoramiento de su estado.*

Estos objetivos son de obligado cumplimiento, debiendo ser respetados en la ejecución de cualquier proyecto, de manera que se deben establecer en los distintos instrumentos de planeamiento los mecanismos para que sean una realidad sobre el terreno.

FIRMADO POR	PAOLO LAGUNA MATTEI	26/07/2022	PÁGINA 4/13
VERIFICACIÓN	Pk2jmHHHP4DJM7VZ8GXF5TPUV8P9F	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



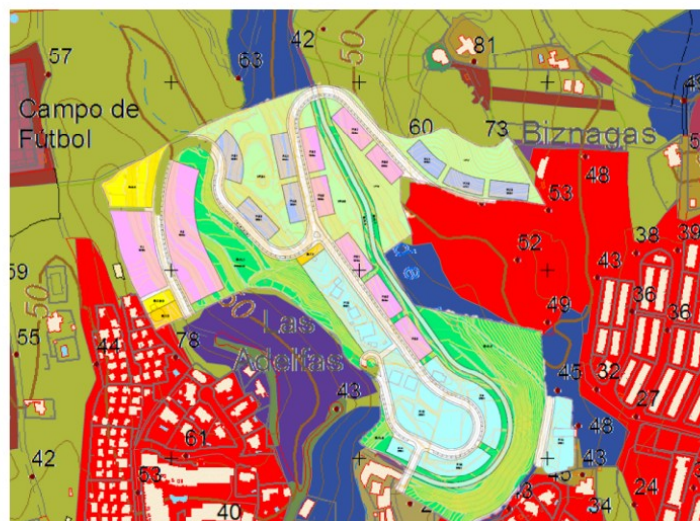
El Sector se ubica en la cuenca Mediterránea Andaluza, II Sierra de Tejada – Almirajara, Sistema de Explotación II, Sierra de Tejada Almirajara, y subsistema 1, cuencas del Río Vélez.



La localización del Sector no se ve afectada por la vigencia del Plan Coordinado del Guaro, pues esta fuera de dicho ámbito.

Los usos del suelo previstos, según alternativa seleccionada, se describe en el documento ambiental y se aporta plano 4, pero no se describe bien, pues no sabemos que significan colores como el rosa, o el celeste claro, tampoco se identifica el verde claro.

AGRICOLA RESIDENCIAL	INDUSTRIA AISLADA	PASTIZAL CON CLAROS (ROCA, SUELO)
BALSA DE RIEGO O GANADERA	INFRAESTRUCTURA TECNICA	PASTIZAL CONTINUO
CASCO	INVERNADERO	RED VIARIA
COMERCIAL Y OFICINAS	MATORRAL DENSO	RÍOS Y CAUCES NAT. OTRAS FORMAS RIPARIAS
CULTIVO HERBÁCEO DISTINTO DE ARROZ	MATORRAL DENSO ARBOLADO: OTRAS FRONDOSAS	SUELO DESNUDO
DISCONTINUO	MATORRAL DISPERSO CON PASTIZAL	VIAL, APARCAMIENTO O ZONA PEATONAL SIN VEGETACIÓN
ENSANCHE	OLIVAR	VIÑEDO
FORMACIÓN ARBOLADA DENSA	OTROS CULTIVOS LEÑOSOS	VÍA DE COMUNICACIÓN NO ASFALTADA
FRUTALES TROPICALES	PASTIZAL ARBOLADO	

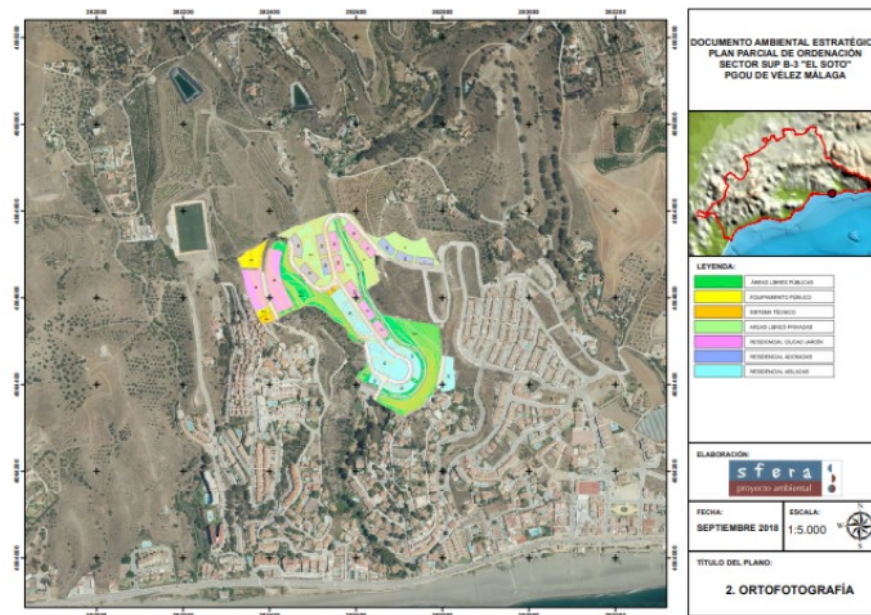


FIRMADO POR	PAOLO LAGUNA MATTEI	26/07/2022	PÁGINA 5/13
VERIFICACIÓN	Pk2jmHHHP4DJM7VZ8GXF5TPUV8P9F	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



Parece que para conocer los usos del sector hay que acudir al plano n.º 2 que se llama Ortofotografía.

	ÁREAS LIBRES PÚBLICAS
	EQUIPAMIENTO PÚBLICO
	SISTEMA TÉCNICO
	ÁREAS LIBRES PRIVADAS
	RESIDENCIAL CIUDAD JARDÍN
	RESIDENCIAL ADOSADAS
	RESIDENCIAL AISLADAS



### Masas de aguas superficiales

Por tanto, se requiere de conformidad con lo dispuesto en art. 2 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobada por Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 Julio, determinar el dominio público hidráulico del sector. En concreto que se identifiquen:

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

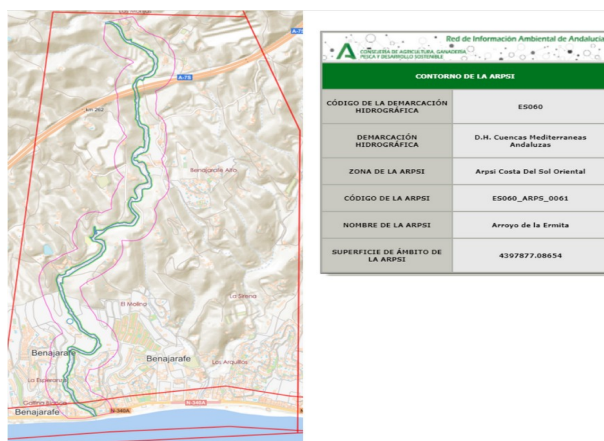
FIRMADO POR	PAOLO LAGUNA MATTEI	26/07/2022	PÁGINA 6/13
VERIFICACIÓN	Pk2jmHHHP4DJM7VZ8GXF5TPUV8P9F	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



e) Las aguas procedentes de la desalación de agua de mar.

En la zona objeto de estudio, en cuanto a la identificación de masas de aguas superficiales que pueden condicionar los parámetros de partida del proyecto, se identifican distintos cursos de aguas, se identifica un arroyo afluente del Arroyo de la Ermita y el mismo Arroyo de la Ermita.

En la imagen anterior se delimita la zona de dominio público hidráulico probable, su zona de servidumbre y policía aproximada de Arroyo de la Ermita o Arroyo Adelfa, de conformidad con lo dispuesto en el Estudio Hidrológico para la Ordenación de las cuencas de la Costa del Sol Oriental. No obstante no figura la delimitación del curso de agua que es tributario de este Arroyo y que atraviesa el sector de Norte a Sur.



En el supuesto de que la Administración Hidráulica no dispusiera de dicha delimitación, el planeamiento urbanístico incluirá un estudio hidrológico-hidráulico específico para su determinación, al menos, en aquellos cauces afectados por el desarrollo que se planifique. Para la delimitación de las zonas inundables de los tramos de cauces de dominio público marítimo terrestre se deberá tener en cuenta la influencia de las mareas.

El planeamiento urbanístico tiene que dar un tratamiento respetuoso al cauce, a sus riberas y márgenes así como a las aguas que circulan por ellos, de forma que el medio ambiente hídrico no sea alterado y en los casos que exista una degradación del mismo se adopten las medidas necesarias para su recuperación.

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 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.



En general, todas las obras a ejecutar en el dominio público hidráulico, zona de servidumbre y zona de policía deben ser autorizadas o informadas por esta Administración Hidráulica Andaluza.

- a) Las edificaciones se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente y los nuevos usos habitacionales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de período de retorno, y que se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada y que además dispongan de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá asegurar su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.
- b) Toda nueva construcción como ya existente en la zona de flujo preferente (ZFP) y/o en zona inundable (ZI), las administraciones competentes fomentarán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil y la normativa de las comunidades autónomas. Asimismo el promotor deberá suscribir una declaración responsable, presentada ante la Administración hidráulica competente e integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización, en la que el promotor exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Dicha declaración será independiente de cualquier autorización o acto de intervención administrativa previa que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones públicas. En particular, estas actuaciones deberán contar con carácter previo a su realización, según proceda, con la autorización en la zona de policía en los términos previstos en el artículo 78 del RDPH o con el informe de la Administración hidráulica de conformidad con el artículo 25.4 del TRLA (en tal caso, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto). La declaración responsable deberá presentarse ante la Administración hidráulica con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad en los casos en que no haya estado incluida en un expediente de autorización.
- c) Además de lo establecido en el apartado anterior, con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona inundable.

Además, todas ellas deberán ser comunicados a esta Administración Hidráulica Andaluza, para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en el artículo 9, 9 bis, 9 ter, 9

FIRMADO POR	PAOLO LAGUNA MATTEI	26/07/2022	PÁGINA 8/13
VERIFICACIÓN	Pk2jmHHHP4DJM7VZ8GXFG5TPUV8P9F	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



quáter, 14 y 14 bis del RDPH, para así obtener el informe al Instrumento de Planeamiento o autorización preceptiva en materia de Aguas previa a la ejecución de las mismas.

### Inundabilidad

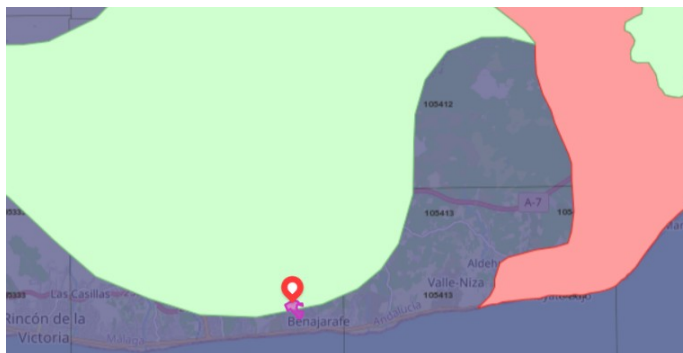
El instrumento de planeamiento identificará, mediante plano topográfico a escala 1:1.000, las zonas inundables. Además, incluirá plano de planta y plano con perfiles transversales del cauce, al menos, cada 50 metros donde se acotarán los calados (cada 0,50 m) y las velocidades del agua (cada 1 m/s) en la zona inundable, así como la zona de flujo preferente (vía de intenso desagüe y zona para la avenida de 100 años donde se puedan producir graves daños sobre las personas y los bienes). Los perfiles se numerarán correlativamente con pK creciente desde aguas abajo hacia aguas arriba y se representarán en alzado según el sentido del flujo. Los perfiles se ubicarán en plano de planta. El estudio hidrológico-hidráulico será redactado por técnico competente.

El estudio hidrológico e hidráulico deberá ser supervisado por la Administración Hidráulica Andaluza en cuanto a sus hipótesis de partida y métodos de cálculo. Para ello, junto al estudio se remitirá la cartografía utilizada y las entradas y salidas del programa hidráulico en formato digital. Dicha supervisión no supone, salvo señalamiento expreso, aceptación por parte de la misma en cuanto a sus resultados (área inundable, velocidad y calado para los diferentes periodos de retorno y niveles de riesgo).

El planeamiento territorial o urbanístico clasificará las zonas inundables de acuerdo a lo establecido en la normativa de ordenación del territorio y en la legislación urbanística de Andalucía, correspondiendo a la administración competente en ordenación del territorio y planificación urbanística los aspectos relacionados con la clasificación del suelo en aplicación de la legislación vigente. Las zonas inundables se pueden adscribir a zonas verdes públicas con limitaciones de uso sirviendo de base para la definición de parques y corredores fluviales.

### Masas de aguas subterráneas.

En el ámbito que cubre el sector objeto de la modificación, se distingue por cercanía la existencia de una masa de aguas subterránea, distinguimos con código europeo las siguiente masa de agua ES060MSBT060.065 que según el Plan Hidrológico vigente se encuentra en un estado global de BUENO. Este clasificación implica que se deberán adoptar las medidas necesarias para su mantenimiento y mejora en su caso.



FIRMADO POR	PAOLO LAGUNA MATTEI	26/07/2022	PÁGINA 9/13
VERIFICACIÓN	Pk2jmHHHP4DJM7VZ8GXF5TPUV8P9F	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



Coincide dicha información con lo recogido en el Documento Ambiental Estratégico.

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

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

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

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

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

#### Disponibilidad de recursos hídricos. Abastecimiento.

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

- Consumo anual de agua bruta previsto para atender el nuevo crecimiento, expresado en m<sup>3</sup>/año.

FIRMADO POR	PAOLO LAGUNA MATTEI	26/07/2022	PÁGINA 10/13
VERIFICACIÓN	Pk2jmHHHP4DJM7VZ8GXF5TPUV8P9F	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



- Demanda comprometida en otros instrumentos de planeamiento aprobados y pendientes de desarrollo, en m<sup>3</sup>/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. El uso proyectado en el sector supone un aumento considerable de la demanda hídrica que debe ser garantizado previamente, siendo requisito imprescindible que dicho aumento hídrico este legitimado mediante la modificación del correspondiente título concesional a nombre del Ayuntamiento. No solo supone aumento de la demanda hídrica por el riego de zonas verdes, sino también por el aumento de las plazas hoteleras, debiendo en su caso adoptar todas las medidas técnicas para llevar a efecto una gestión eficiente del agua.

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

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

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

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

Cuando la ejecución de los actos o planes de las Administraciones comporten nuevas demandas de recursos hídricos, **el informe de la Administración Hidráulica Andaluza se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer tales demandas.**

#### Infraestructuras del ciclo integral del agua. Saneamiento y depuración.

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

FIRMADO POR	PAOLO LAGUNA MATTEI	26/07/2022	PÁGINA 11/13
VERIFICACIÓN	Pk2jmHHHP4DJM7VZ8GXF5TPUV8P9F	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



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

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

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

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

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

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

**Nota:** En relación con este expediente consta la referencia **MA-53163**, en el que con fecha 13/09/2013 se remitió oficio que se adjunta al presente informe para su valoración.

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.

FIRMADO POR	PAOLO LAGUNA MATTEI	26/07/2022	PÁGINA 12/13
VERIFICACIÓN	Pk2jmHHHP4DJM7VZ8GXF5TPUV8P9F	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



- Financiación de estudios e infraestructuras.

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

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

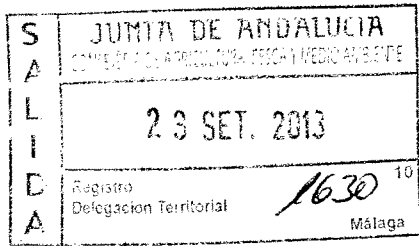
Concluir que la ordenación pormenorizada deberá resultar compatible con la regulación de usos que recoge en su art. 9 y siguientes el Reglamento de Dominio Público Hidráulico

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

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

FIRMADO POR	PAOLO LAGUNA MATTEI	26/07/2022	PÁGINA 13/13
VERIFICACIÓN	Pk2jmHHHP4DJM7VZ8GXF5TPUV8P9F	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

# JUNTA DE ANDALUCÍA



## CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Delegación Territorial de Málaga

Ayuntamiento de Vélez-Málaga

Área de Urbanismo

Plaza de San Francisco, nº 5

**29700 - Vélez-Málaga (Málaga)**

Fecha: 13/09/2013

Ref.: MA-53163

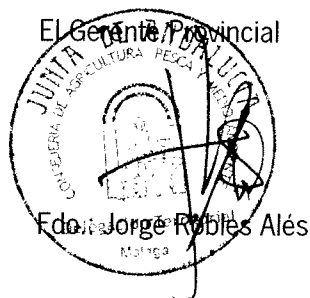
Asunto: Plan Parcial de Ordenación del Sector S.U.S. B-3 en Benajárfate (T.M. Vélez-Málaga)

El pasado día 24 de julio se recibió en esta Gerencia Provincial de Aguas oficio solicitud del Ayuntamiento de Vélez-Málaga de informe sobre el Plan Parcial de Ordenación del sector S.U.S. B-3 "El Soto", en el núcleo de Benajárfate, del Término Municipal de Vélez-Málaga, acompañándose de copia del Acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local de 5/4/2013, documento reformado de junio 2012 convenientemente diligenciado en formato papel, así como Estudio Hidrológico e Hidráulico.

Esta Administración Andaluza del Agua puso en conocimiento del Servicio de Urbanismo de esta Delegación Territorial el 30 de julio de 2013 dicho asunto, demandando información acerca de los efectos que tiene sobre el Plan Parcial en cuestión el Decreto-Ley 5/2012, de 27 de noviembre, de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral de Andalucía.

Así se adjunta a este oficio la contestación que realiza el Servicio de Urbanismo, y que se recibió en esta Gerencia Provincial de Aguas el 20/08/2013, dónde se concluye que para justificar el cumplimiento del artículo 3 del Decreto 5/2012, el Ayuntamiento de Vélez-Málaga acredite que el Plan Parcial de Ordenación del Sector S.U.S. B-3 "El Soto" supone o no un crecimiento por encima de los límites de la Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía. (Cómputo de crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40 % del suelo urbano existente en el PGOU en vigor (27/02/1996) ni que los crecimientos supongan aumentos de población superiores al 30 % en ocho años).

Es por lo que no procede la realización de informe alguno por parte de Aguas sobre dicha figura de Planeamiento Urbanístico, en tanto se argumente por el Ayuntamiento veleño el cumplimiento del artículo 3 del Decreto-Ley mencionado anteriormente.



# COPIA

## COMUNICACIÓN INTERIOR

**Nuestra referencia: SGMN\_2022\_MA\_0034**  
**Su ref. SPA/DPA/RMF/119/2019 (EA/MA/40/19)**

**Asunto: Plan parcial de ordenación del sector SUS.B-3 "El Soto"**  
**T.m. Vélez 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



	FELIX JAVIER GOMEZ-GUILLAMON MANRIQUE	25/10/2023	PÁGINA 1/1
VERIFICACIÓN	BndJA55ZNL8UFUQBZLP6EEZHBJLFSS	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	
			



Junta de Andalucía

Nº: SGM/DGB/02INF045-22

SGMN\_2022\_MA\_0034

SPA/DPA/RMF/119/2019 (EA/MA/40/19)

Asunto: Plan parcial de ordenación del sector SUS.B-3 “El Soto”.

Remitente: Departamento de Geodiversidad y Biodiversidad

Destinatario: Servicio de Gestión del Medio Natural

**INFORME DEL DEPARTAMENTO DE GEODIVERSIDAD Y BIODIVERSIDAD.  
PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DEL PLAN  
PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP. B-3 “EL SOTO”, DEL PGOU DE VÉLEZ MÁLAGA.**

En relación a la solicitud de informe sobre el borrador del plan y el documento ambiental estratégico entregados en esta administración para el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del plan parcial de ordenación del sector SUS.B-3 “El Soto”, del PGOU de Vélez Málaga (Málaga), **SE INFORMA** lo siguiente:

1) Según se establece en el documento, el objeto del documento es:

*“la ordenación pormenorizada de los terrenos que conforman el Sector para su desarrollo urbanístico como una urbanización residencial turística en el litoral del municipio de Vélez-Málaga.”*

2) Igualmente, en el documento presentado se establece que :

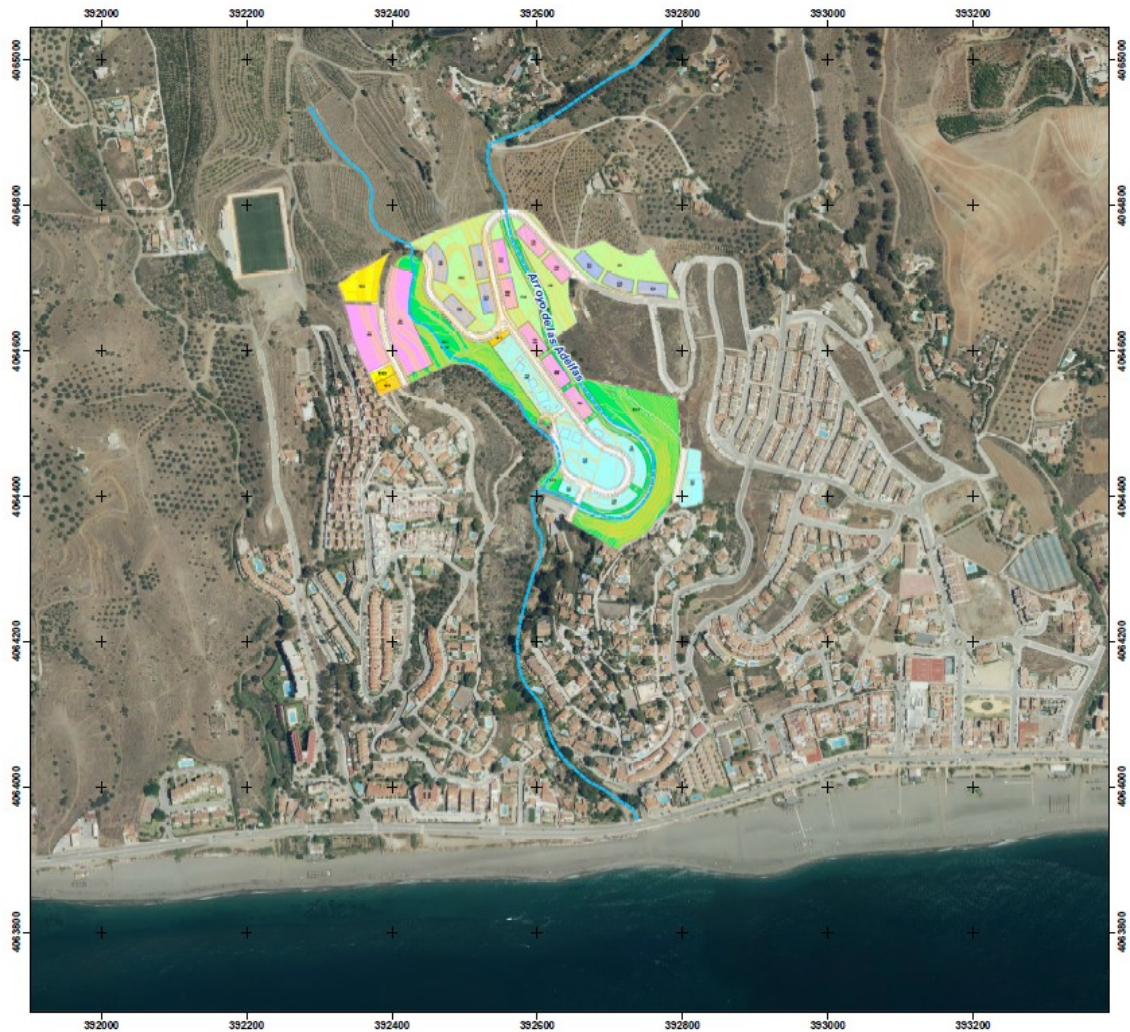
*“El P.G.O.U. de Vélez-Málaga proyecta un desarrollo urbanístico para turismo residencial en la zona de Benajárfes conformado por los sectores procedentes de planeamientos anteriores que se completa en los vacíos existentes para completar la trama urbana estableciendo conexiones entre los mismos.*

*En el caso que nos ocupa lo antes expuesto es de especial aplicación ya que a través del sector se establecen las conexiones entre las urbanizaciones “Las Biznagas” y “Río Adelfas” y entre “Las Biznagas” y la urbanización “La Esperanza”. De especial relevancia es la primera de ellas al tratarse de la única conexión entre ambos márgenes del arroyo de “Las Adelfas” al norte de la carretera CN-340.*

Avda de la Aurora, 47. Edificio de Usos Múltiples  
29071-Málaga  
T: 670 94 88 74 – 951 77 70 08



FIRMADO POR	RAFAEL RAMOS LOPEZ ADRIANO VAZQUEZ MORA	23/10/2023	PÁGINA 1/4
VERIFICACIÓN	PK2jmVLSABN6AVEFWQ4RE3P3EA95S6	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



## ANÁLISIS DE AFECCIONES

**Hábitat de Interés Comunitario:** Se ha efectuado la revisión del territorio afectado por el sector SUP. B-3 “EL SOTO” teniéndose en cuenta la revisión oficial aprobada y actualizada ‘IRHICA actual’ 2022 referida al ámbito de información de los Hábitats de Interés Comunitarios, sin detectarse ningún HIC.

Relativo a la **flora protegida y de interés**, se ha estudiado la información disponible en el sistema “FAME 2020”, que unifica la información normalizada en una cartografía de detalle y una base de datos obtenidas a partir del seguimiento y prospección en campo de la flora amenazada y de interés, no encontrándose registros dentro del perímetro del sector estudiado.

Respecto a la **fauna amenazada y protegida**, en el ámbito del sector no se encuentran registros de ninguna especie amenazada o protegida. Se debe aclarar en este apartado que la no detección de especies de fauna protegida o de interés ecológico no significa que espontáneamente no pueda aparecer algún individuo o colonia en el momento de la

FIRMADO POR	RAFAEL RAMOS LOPEZ	23/10/2023	PÁGINA 2/4
	ADRIANO VAZQUEZ MORA		
VERIFICACIÓN	PK2jmVLSABN6AVEFWQ4RE3P3EA95S6	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

transformación. Posteriormente se redacta una serie de consejos para minorar las molestias e impactos que pueda generar el proceso de transformación sobre la fauna que la habita.

En cuanto a **Georrecurso**, según consulta realizada en el “Inventario Andaluz de Georrecurso. Año 2011” no se han encontrado en la localización.

### CONCLUSIONES

Sobre el ámbito afectado por el Sector SUP. B-3 “EL SOTO” de Vélez Málaga (Málaga) se concluye que los recursos ambientales son prácticamente inexistentes. No se han detectado ningún hábitats de interés comunitario en la zona de estudio. Aún así, se recuerda la prohibición del uso de plantas exóticas invasoras según establece el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo de español de especies exóticas invasoras en las zonas destinadas a jardinería, y de otro lado se aconseja el uso de especies locales, ya que tienen un requerimiento hídrico acorde a la zona climática.

### RECOMENDACIONES

A continuación se redacta una serie de recomendaciones generales a tener en cuenta para minimizar impactos sobre la fauna y la flora ante cualquier transformación de zonas con vegetación natural de ámbitos periurbanos.

#### Fauna:

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

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

Las obras que conlleven una afección directa sobre la vegetación (tala, desbroce, claras o clareos, 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. En caso de detectarse nidos, se podrá concentrar los trabajos en los sectores más alejados de los mismos, reducir al mínimo la superficie de actuación e incluso paralizar las obras en la zona afectada mientras finaliza el período de cría. A fin de preservar el éxito reproductor de la fauna más sensible, se recomienda no realizar trabajos nocturnos (de 20:00 a 8:00 horas), especialmente molestos para la fauna como consecuencia de la utilización de fuentes luminosas.

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



FIRMADO POR	RAFAEL RAMOS LOPEZ ADRIANO VAZQUEZ MORA	23/10/2023	PÁGINA 3/4
VERIFICACIÓN	PK2jmVLSABN6AVEFWQ4RE3P3EA95S6	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

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 salida.

Se aconseja facilitar la presencia de especies como las lechuzas, cernícalos primillas, las especies de hirundínidos (Hirundinidae) y vencejos (Apodidae) entre otros, que suelen compartir ciertas estructuras de los edificios. A veces esto se soluciona de forma sencilla mediante la colocación de niales en las zonas verdes, o incluso abriendo oquedades en los muros y tabiques en los espacios comunes. Las estructuras que puedan albergar cualquier tipo de fauna nunca deben ser colocados en viviendas o espacios privativos (terrazas, patios o bajos habitados).

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

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

#### **Flora:**

Se deberá tener en cuenta que no se pueden utilizar las especies exóticas invasoras. Además, en caso de aparecer algunas de estas especies en la zona de actuación, se deberá proceder a su erradicación de acuerdo con lo establecido en el “Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo de español de especies exóticas invasoras”.

Cualquier especie silvestre utilizada deberá guardar concordancia con las características climáticas de la zona.

En caso de encontrar especies de fauna o flora amenazada, 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.

El Jefe del Departamento de  
Geodiversidad y Biodiversidad  
(Fdo: Rafael Ramos López)

Asesor Técnico Litoral  
y Medio Marino.  
(Fdo: Adriano Vázquez Mora)

FIRMADO POR	RAFAEL RAMOS LOPEZ	23/10/2023	PÁGINA 4/4
	ADRIANO VAZQUEZ MORA		
VERIFICACIÓN	PK2jmVLSABN6AVEFWQ4RE3P3EA95S6	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

## COMUNICACIÓN INTERIOR

Su Ref.: SPA/DPA/RMF/119/2019 (EA/MA/40/19)

Fecha: Pie de firma

Asunto: Plan parcial de ordenación del sector SUS.B-3 “El Soto”  
T.M. Vélez-Málaga

.Remitente: Departamento de Calidad del Aire

Destinatario: Departamento de Prevención y Control Ambiental

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

### Condiciones generales.

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 de la actuación en cuestión le 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 dicho alumbrado se deberá tener en cuenta la eficiencia energética y los niveles de iluminación que se recogen en sus Instrucciones Técnicas Complementarias EA-01 y EA-02 respectivamente del *Real Decreto 1890/2008*, y que la actuación se localiza en función de sus características en una zona E3, 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



FIRMADO POR	JAVIER BERDEGUE GIL	11/03/2022	PÁGINA 1/1
VERIFICACIÓN	640xu685PFIRMAc6aV05EQqMA+D/Wx	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	

Expte: RJ-084/22

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 18 de abril de 2022, tuvo entrada en esta Delegación Territorial documentación procedente de la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible relativa a la solicitud de inicio de procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del plan parcial de ordenación del sector SUS.B-3 “El Soto”, del término municipal de Vélez Málaga. De acuerdo con lo establecido en el artículo 39.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental.

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

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

**INFORME RELATIVO A LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUS.B-3 “EL SOTO”, DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE VÉLEZ MÁLAGA (MÁLAGA).**

El P.G.O.U. de Vélez-Málaga proyecta un desarrollo urbanístico para turismo residencial en la zona de Benajafé conformado por los sectores procedentes de planeamientos anteriores que se completa en los vacíos existentes para completar la trama urbana estableciendo conexiones entre los mismos.

Todos los sectores colindantes con el SUP.B-3 están o bien urbanizados y consolidados por la edificación, caso de “Paraíso del Sol”, “Río Adelfas” y “La Esperanza”, o en proceso de urbanización y edificación como “Las Biznagas”. La conveniencia de la urbanización viene dada de la propia clasificación de los terrenos como un sector de suelo urbanizable.

La densidad fijada para el Sector en el PGOU es de 20 viviendas por hectárea, lo que significa un número máximo de 211 viviendas. Conforme a las determinaciones del PGOU, la LOUA y el Reglamento de Planeamiento las reservas obligatorias a ubicar en el Sector, de acuerdo a su superficie total de 105.381,85 m<sup>2</sup>, el techo edificable de 26.345,46 m<sup>2</sup>.

Contrastada la información aportada con la documentación existente en los archivos de esta Delegación Territorial de Cultura y Patrimonio Histórico de Málaga y el planeamiento urbanístico de Málaga, en el área objeto de consulta no existe en la actualidad localización conocida de interés arqueológico.

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



ANTONIO JESUS VILLALON CONEJO		06/10/2022	PÁGINA 1/2
VERIFICACIÓN	BndJA42JCJH25N4Z4JGPH94DGUFWU4	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/</a>	
			




Con carácter general, se debe indicar:

1. La no existencia de localizaciones de interés arqueológico será válida siempre y cuando se respeten las referencias cartográficas. En el caso de ampliarse o modificarse éstas, se deberá comunicar a esta Delegación Territorial para tomar, si es necesario, otras medidas cautelares de cara a la protección del Patrimonio Arqueológico.

2. En caso de que se produjese algún tipo de hallazgo casual de presumible carácter arqueológico o histórico con motivo de las obras o a consecuencia de los movimientos de tierras vinculados a la misma, la empresa o personas encargadas de los trabajos tendría que ponerlo, de inmediato, en conocimiento de esta Delegación Territorial, en aplicación del Art.º 50 de la Ley 14/2007, de 26 de Noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

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		06/10/2022	PÁGINA 2/2
VERIFICACIÓN	BndJA42JCJH25N4Z4JGPH94DGUFWU4	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/</a>	
			

## COMUNICACIÓN INTERIOR

B902382N.º: 2022E013

Fecha: En pie de firma

Asunto: **EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DEL Plan parcial de ordenación del sector SUS.B-3 “El Soto”, T.M. VÉLEZ MÁLAGA (MÁLAGA).**

Remitente: **DEPARTAMENTO DE RESIDUOS Y CALIDAD DEL SUELO.** Ref.: 2022E013

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

Ref.: **SPA/DPA/RMF/119/2019 EA/MA/40/19**

Se ha recibido en este Departamento, comunicación interior de parte del DEPARTAMENTO DE PREVENCIÓN Y CONTROL AMBIENTAL, en el que indican que se está tramitando **EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DE LA Plan parcial de ordenación del sector SUS.B-3 “El Soto”, T.M. VÉLEZ MÁLAGA (MÁLAGA)**, solicitando informe sobre los aspectos de competencia del Departamento de Residuos y Calidad del Suelo de la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul de Málaga. Analizando la documentación aportada le informo:

1. INTRODUCCIÓN.....	1
1. PRODUCCIÓN DE RESIDUOS PELIGROSOS.....	4
2. RESIDUOS NO PELIGROSOS Y RESIDUOS URBANOS O ASIMILABLES A URBANOS.	4
3. RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN (R.C.D).....	5
4. PROTECCIÓN DEL SUELO.....	6
5. LEGISLACIÓN.....	7

### 1. INTRODUCCIÓN.

El presente informe hace referencia a la **EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DEL Plan parcial de ordenación del sector SUS.B-3 “El Soto”, T. M. de VÉLEZ MÁLAGA (MÁLAGA)**. Este Plan parcial de ordenación tiene por objeto, en cumplimiento de lo previsto en el Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga, la ordenación pormenorizada de los terrenos que conforman el Sector para su desarrollo urbanístico como una urbanización residencial turística en el litoral del municipio de Vélez-Málaga.

El Sector está situado en el litoral oeste de Vélez-Málaga, zona Benajárfate, constituyendo un vacío entre las urbanizaciones que la circundan. Se puede acceder a parte del mismo a través de la red viaria de la

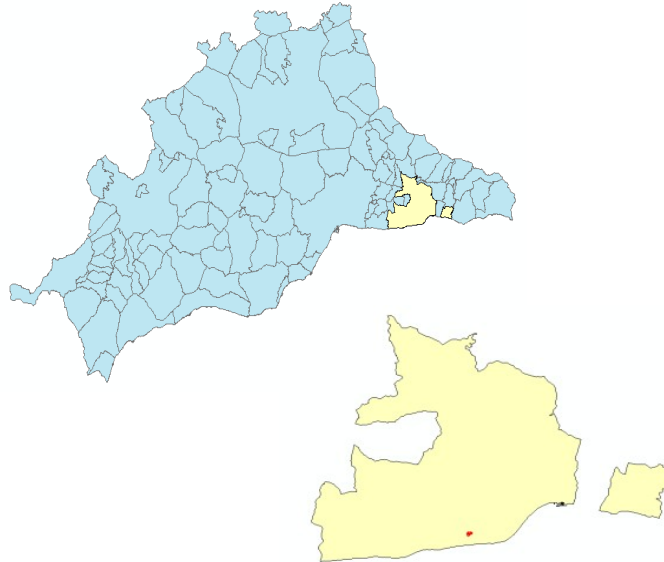


CORAL SUBIRON GARAY		21/11/2022	PÁGINA 1/7
CORAL SUBIRON GARAY			
VERIFICACIÓN	BndJASGXJFRL7U82GZAVEK6AAPJQPF	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/</a>	
			

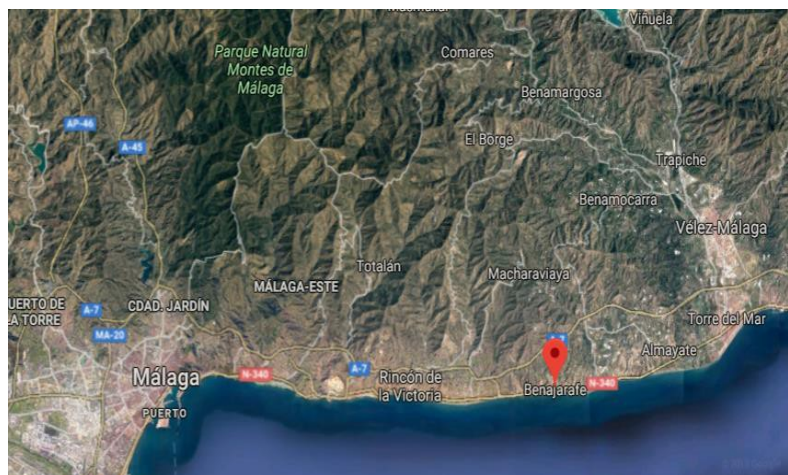


urbanización “Río Adelfas”, a otra parte desde la urbanización “Las Biznagas” y a la cortijada existente en su interior a través del Arroyo de “Las Adelfas” que discurre por el interior del sector.

En las **Figura 1** y **Figura 2** , se observa la localización de Benjarafe.



**Figura 1. Localización Benjarafe**



**Figura 2. Localización Benjarafe según fotografía aérea**



CORAL SUBIRON GARAY		21/11/2022	PÁGINA 2/7
CORAL SUBIRON GARAY			
VERIFICACIÓN	BndJASGXJFRL7U82GZAVEK6AAPJQPF	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/</a>	



A continuación, se describirán las principales características de la alternativa elegida por la actuación propuesta para el Plan parcial de ordenación del sector SUS.B-3 “El Soto”.

**ALTERNATIVA 2:**

Esta alternativa supone un cambio en equipamiento, siendo menor a la Alternativa 1, y las áreas libres se mantienen. Los sistemas locales también bajan debido a que el equipamiento baja. Con respecto al total verde privado disminuye comparándolo con la Alternativa 1 y sube comparándolo con la Alternativa 0. Suben las parcelas edificables en comparación con las Alternativas 0 y 1. Y las parcelas de aprovechamiento suben porque aumenta la superficie de las parcelas edificables.

En esta alternativa se propone menor número de viviendas que la alternativa 0 y la alternativa 1, la mejora de suelo y mayor superficie de áreas libres.

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



**Figura 3. Propuesta Alternativa 2.**



CORAL SUBIRON GARAY		21/11/2022	PÁGINA 3/7
CORAL SUBIRON GARAY			
VERIFICACIÓN	BndJASGXJFRL7U82GZAVEK6AAPJQPF	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/</a>	



Una vez mencionada la situación y las especificaciones generales del Plan parcial de ordenación del sector SUS.B-3 “El Soto”, se mencionarán en las secciones siguientes, las materias competentes de este Departamento de Residuos y Calidad del suelo, que deberán obligatoriamente tenerse en cuenta.

## 1. PRODUCCIÓN DE RESIDUOS PELIGROSOS.

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

Por tanto, en caso, de que en el ámbito de la obras realizadas derivadas del presente Plan parcial de ordenación del sector SUS.B-3 “El Soto”, se produzcan residuos peligrosos, **la empresa encargada de la ejecución de las obras** deberá encontrarse inscrita en el Registro de Productores de Residuos Peligrosos, conforme a lo establecido en el *Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía*, debiendo cumplir las obligaciones establecidas en el artículo 13 del citado Decreto.

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

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

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

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



CORAL SUBIRON GARAY		21/11/2022	PÁGINA 4/7
CORAL SUBIRON GARAY			
VERIFICACIÓN	BndJASGXJFRL7U82GZAVEK6AAPJQPF	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/</a>	



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

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

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

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

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

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

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

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

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



CORAL SUBIRON GARAY		21/11/2022	PÁGINA 5/7
CORAL SUBIRON GARAY			
VERIFICACIÓN	BndJASGXJFRL7U82GZAVEK6AAPJQPF	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/</a>	
			



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

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

#### 4. PROTECCIÓN DEL SUELO.

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

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

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

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

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

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

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



CORAL SUBIRON GARAY		21/11/2022	PÁGINA 6/7
CORAL SUBIRON GARAY			
VERIFICACIÓN	BndJASGXJFRL7U82GZAVEK6AAPJQPF	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/</a>	



## 5. LEGISLACIÓN.

- Ley 7/2022, de 8 de abril, de RESIDUOS Y SUELOS CONTAMINADOS PARA UNA ECONOMÍA CIRCULAR.
- Decreto 73/2012, de 20 de Marzo, por el que se aprueba el REGLAMENTO DE RESIDUOS DE ANDALUCÍA.
- Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, LEY GICA.
- Decreto 356/2010, de 3 de agosto, por el que se regula la Autorización Ambiental Unificada.
- Decreto 5/2012, de 17 de enero, por que se regula la Autorización Ambiental Integrada.
- Real Decreto 9/2005, de 14 de Enero, por el que se establece la Relación de Actividades Potencialmente Contaminantes del Suelo y los Criterios y Estándares para la Declaración de Suelos Contaminados.
- Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre, sobre las normas generales de valorización de materiales naturales excavados para su utilización en operaciones de relleno y obras distintas a aquellas en las que se generaron.
- Real Decreto 105/2008, de 1 de Febrero, por el que se regula la Producción y Gestión de los Residuos de Construcción y Demolición (RCD).
- Real Decreto 646/2020, de 7 de Julio, por el que se regula la Eliminación de Residuos Mediante Depósito en Vertedero.
- Decreto 18/2015, por el que se aprueba el reglamento que regula el régimen aplicable a los Suelos Contaminados.

**TÉCNICA RESIDUOS PELIGROSOS**

**Fdo.: ESTHER BOLIVIA SALGUERO MEDINA.**

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

**Fdo.: CORAL SUBIRÓN GARAY.**



CORAL SUBIRON GARAY		21/11/2022	PÁGINA 7/7
CORAL SUBIRON GARAY			
VERIFICACIÓN	BndJASGXJFRL7U82GZAVEK6AAPJQPF	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/</a>	