

DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR URP-MB-7 CORTIJO ALTO, T.M. MARBELLA (EA/MA/40/20).

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

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

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

El artículo duodécimo 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 – modificado por el decreto 18/2024, de 29 de enero – determina que corresponden a ésta las competencias en materia de medio ambiente y desarrollo sostenible, así como las relativas al uso, gestión y conservación sostenible de los recursos marinos.

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

En el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía número 233, del viernes 3 de diciembre de 2021, se publicó la ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, que en su disposición final quinta modifica la redacción de los artículos 36 y 40 de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental. No obstante, en su disposición transitoria tercera recoge que los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de esta ley podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciarse. A estos efectos, se considerarán iniciados los procedimientos, en el caso de los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental estratégica, con la solicitud de inicio del mismo, siendo por ello de aplicación dicha disposición transitoria tercera en el presente caso.

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	27/02/2024	PÁGINA 1/25
VERIFICACIÓN	Pk2jm8UJZ6A397M4EMADDK4BP2L4JP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

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

El objeto del plan parcial es desarrollar las determinaciones establecidas para el sector URP-MB- 7 “Cortijo Alto” en el PGOU de Marbella aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 3 de junio de 1986, teniendo como objetivo la adecuada ordenación de los terrenos comprendidos en el ámbito delimitado y tomando en consideración sus valores ambientales. El sector cuenta con una superficie total de 43.632,86 m², según el levantamiento topográfico realizado recientemente. Los terrenos ordenados se encuentran situados al norte del núcleo urbano en el límite lo que se presenta como borde de la ciudad hacia el Monte Publico Sierra Blanca.

Del estudio de dicha documentación se comprueba que plan parcial de ordenación del sector URP-MB-7 Cortijo Alto es un plan de desarrollo de un planeamiento general que no ha sido sometido a evaluación ambiental estratégica, incardinándose, pues, en el supuesto de hecho que se describe en el artículo 40.3 c) de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental. Por consiguiente, ha de someterse a un procedimiento de evaluación ambiental estratégica **simplificada**.

Empero, y como se detalla en el apartado siguiente, una vez emitido el informe ambiental estratégico en el marco de la tramitación de dicho procedimiento simplificado, por aplicación de lo dispuesto en el artículo 36.1 de la antes citada ley 7/2007 – que establece que los criterios para determinar si un plan ha de someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria por decisión del órgano ambiental en el informe ambiental estratégico son los del anexo V de la ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental –, resulta procedente **someter el plan a un procedimiento de evaluación ambiental estratégica en su modalidad ordinaria**.

2.- TRAMITACIÓN

Con fecha 24 de agosto de 2020 se recibe en esta Delegación Territorial escrito del Ayuntamiento de Marbella en el que se solicita el inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada del plan parcial de ordenación del sector URP-MB-7 Cortijo Alto, 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, de acuerdo a lo establecido en el artículo 40.7 de la citada Ley 7/2007.
- Documento Ambiental Estratégico, fechado en septiembre de 2019, que cubre los aspectos que se señalan en el artículo 39.1 de la Ley 7/2007.

El 27 de octubre de 2020 se emite, por la entonces Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul 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 Marbella 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, de 9 de julio, se han efectuado las siguientes consultas:

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	27/02/2024	PÁGINA 2/25
VERIFICACIÓN	Pk2jm8UJZ6A397M4EMADDK4BP2L4JP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Organismo consultado	Fecha de la respuesta
Delegación Territorial de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul.	
Departamento de Calidad del Aire	28/04/2021
Departamento de Residuos y Calidad del Suelo	16/03/2021
Servicio de Gestión del Medio Natural	15/06/2021
Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de Aguas	02/12/2021
Servicio de Espacios Naturales Protegidos	27/11/2020
Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico	
Servicio de Bienes Culturales	25/03/2021

Una vez recibida las respuestas a las consultas formuladas, la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en Málaga emitió el correspondiente informe ambiental estratégico, determinando que el plan propuesto puede entrañar efectos ambientales significativos y que, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 39.3 a) de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, debe someterse a un **procedimiento ordinario** de evaluación ambiental estratégica. Las copias de los informes sectoriales acompañan, en su anexo II, a este documento de alcance que se notifica junto con el citado informe ambiental estratégico.

Por su parte, a fecha de la firma, el Departamento de Prevención y Control Ambiental emite la correspondiente propuesta técnica del documento de alcance del plan parcial de ordenación del sector URP-MB-7 Cortijo Alto.

3.- CONTENIDO MÍNIMO DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

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

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

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	27/02/2024	PÁGINA 3/25
VERIFICACIÓN	Pk2jm8UJZ6A397M4EMADDK4BP2L4JP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

3.1.- Descripción de las determinaciones del planeamiento

La descripción requerida habrá de comprender:

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

3.2.- Estudio y análisis ambiental del territorio afectado

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

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	27/02/2024	PÁGINA 4/25
VERIFICACIÓN	Pk2jm8UJZ6A397M4EMADDK4BP2L4JP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



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

a).- Examen y valoración ambiental de las alternativas estudiadas. Justificación de la alternativa elegida. Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas y una descripción de la manera en la que se realizó la evaluación, incluidas las dificultades, tales como deficiencias técnicas o falta de conocimientos y experiencia, que pudiera haberse encontrado a la hora de recabar la información requerida.

b).- Identificación y valoración de los impactos inducidos por las determinaciones de la alternativa seleccionada, prestando particular atención al patrimonio natural, la biodiversidad, la fauna, la flora, las áreas sensibles, calidad atmosférica, de las aguas, del suelo y de la biota, así como al consumo de los recursos naturales (necesidades de agua, energía, suelo y recursos geológicos), a la población, a la salud humana, a los bienes materiales, al patrimonio cultural – incluyendo patrimonio arquitectónico y arqueológico –, al paisaje, al modelo de movilidad/accesibilidad funcional y a los factores relacionados con el cambio climático. Se deberán analizar de forma específica los efectos secundarios, acumulativos y sinérgicos a corto, medio y largo plazo, sean permanentes o temporales, positivos o negativos.

c).- Análisis de los riesgos ambientales derivados del planeamiento. Seguridad ambiental.

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

a).- Medidas protectoras y correctoras, relativas al planeamiento propuesto. Medidas previstas para prevenir, reducir y, en lo posible, compensar cualquier efecto negativo en el medio ambiente de la aplicación del plan, incluyendo aquéllas para mitigar su incidencia en el cambio climático y permitir su adaptación al mismo.

b).- Medidas específicas relacionadas con el consumo de recursos naturales y el modelo de movilidad/accesibilidad funcional.

c).- Medidas específicas relativas a la mitigación y adaptación al cambio climático.

3.5.- Plan de control y seguimiento del planeamiento

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

a).- Métodos para el control y seguimiento de las actuaciones, de las medidas protectoras y correctoras y de las condiciones propuestas.

b).- Recomendaciones específicas sobre los condicionantes y singularidades a considerar en los procedimientos de prevención ambiental exigibles a las actuaciones de desarrollo del planeamiento.

3.6.- Informe de viabilidad económica

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

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	27/02/2024	PÁGINA 5/25
VERIFICACIÓN	Pk2jm8UJZ6A397M4EMADDK4BP2L4JP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

3.7.- Síntesis

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

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

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

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

4.1- Estudio de alternativas

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

El documento inicial estratégico presentado formula y analiza tres alternativas de ordenación, incluyendo la alternativa cero. En el anexo I del presente documento se incorpora el estudio de alternativas completo contenido en el documento inicial estratégico, describiéndose a continuación un resumen de las mismas:

- Alternativa 0, se correspondería con la no actuación, es decir, dejar la zona tal y como se encuentra en este momento.
- Alternativa 1, esta alternativa desarrolla el sector implantando, tal y como dice la ficha correspondiente en el PGOU de Marbella del 86, viviendas unifamiliares exentas, con parcela mínima de 800 metros y con sus porcentajes legales de zonas verdes y equipamientos. La propuesta recoge la implantación de 22 parcelas de viviendas unifamiliares con una ocupación de 21.681 m², todas ellas con acceso rodado que implica una superficie alterada de 12.537 m². Las zonas verdes ocupan en total 8.159 m² y los equipamientos 1.217 m². Las zonas verdes se localizan mayoritariamente en las áreas de pendientes más abruptas al oeste del ámbito, aunque hay dos manchas más pequeñas al sur y al este, mientras que el suelo destinado a equipamientos se sitúa al sur del sector, en el borde izquierdo de lo que sería la prolongación de la calle Padre Paco Ostos que da acceso al ámbito.
- Alternativa 2, esta alternativa, recoge la implantación también de viviendas unifamiliares con una ocupación de 26.166 m², y con una superficie de zonas verdes de 8.877 m². Disminuye sin embargo la superficie de viales, siendo ésta de 7.549 m², lo que hace que aunque la zona residencial sea mayor, la superficie total alterada disminuya respecto a la Alternativa 1 anterior. Los equipamientos ocupan 1.000 m². Las zonas verdes se localizan mayoritariamente en las áreas de pendientes más abruptas al oeste del ámbito, aunque hay dos manchas más pequeñas al sur y al este, mientras que el suelo destinado a

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	27/02/2024	PÁGINA 6/25
VERIFICACIÓN	Pk2jm8UJZ6A397M4EMADDK4BP2L4JP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

equipamientos se sitúa al sur del sector, en el borde izquierdo de lo que sería la prolongación de la calle Padre Paco Ostos que da acceso al ámbito.

La alternativa seleccionada es la segunda, lo que se ha justificado en el apartado 2.4.5 del documento inicial estratégico en un menor impacto que la alternativa 1 en algunos recursos como la geomorfología, la flora y fauna, o el paisaje. Esto le confiere un menor valor global del impacto generado, pese a que en otros recursos, como la calidad del aire, la ordenación del territorio o en factores sociales y económicos, no se aprecian diferencias notables entre el impacto que ocasionaría la alternativa 1 y el que correspondería a la alternativa 2. En todo caso, esta última, según se aduce, controla y compensa con determinadas medidas los efectos negativos que pueda inducir, particularmente en los hábitats de interés comunitario afectados.

4.2 Valoración ambiental

El documento inicial estratégico realiza una primera aproximación, identificando los potenciales impactos ambientales derivados de la innovación en torno a los siguientes ejes: en el patrimonio natural; en el patrimonio cultural; en la atmósfera – calidad del aire, ruido, contaminación lumínica, cambio climático –; en la geología y geomorfología; en la edafología; en la hidrología e hidrogeología; en la flora y la fauna; en el paisaje y en los usos. Se estudiará, además, la interrelación o efectos sinérgicos entre todos estos factores. El estudio ambiental estratégico tendrá en consideración lo establecido en los artículos 19 y 20 de la Ley 8/2018, de 8 de octubre, en relación a los planes con incidencia en materia de cambio climático, entre los que se halla el que se evalúa mediante el presente procedimiento.

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

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

En el anexo II del presente documento de alcance se incluye copia del informe emitido, con fecha 28 de abril de 2021 por el Departamento de Calidad del Aire de esta Delegación Territorial, y en el que se aborda lo siguiente.

CONTAMINACIÓN ACÚSTICA.

En lo concerniente al aislamiento acústico de las edificaciones deberá cumplirse por parte del promotor antes de obtener la licencia de primera ocupación lo establecido en el Capítulo III perteneciente al Título III y en la Instrucción Técnica IT.5 del Decreto 6/2012, así como en el Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico «DB-HR Protección frente al ruido» del Código Técnico de la Edificación y se modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, modificado todo ello por el Real Decreto 1675/2008, de 17 de octubre.

De igual forma deberá atenderse a lo establecido en el artículo 28.4 del referido Decreto 6/2012 referente al diseño las edificaciones que se destinen a los usos mas sensibles en cuanto a ubicación, orientación y la distribución interior de los recintos protegidos para el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de su Tabla IV aplicable al espacio interior habitable frente a las fuentes de ruido.

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	27/02/2024	PÁGINA 7/25
VERIFICACIÓN	Pk2jm8UJZ6A397M4EMADDK4BP2L4JP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Por otra parte se deberá realizar una serie de mediciones “in situ” de los niveles sonoros una vez la actuación se encuentre finalizada para comprobar que no se superan los índices de ruido pertenecientes a los objetivos de calidad acústica que le son de aplicación según la zonificación acústica determinada en función del uso y, en su caso, llevarse a cabo las medidas correctoras adecuadas.

CONTAMINACIÓN LUMÍNICA.

Con el objeto de prevenir la dispersión de luz hacia el cielo nocturno, preservar las condiciones naturales de oscuridad en beneficio de los ecosistemas, promover el uso eficiente del alumbrado y reducir la intrusión lumínica en zonas distintas a las que se pretende iluminar, a las instalaciones de alumbrado exterior del Plan Parcial en cuestión les serán de aplicación las disposiciones relativas a contaminación lumínica recogidas en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones Técnicas Complementarias EA-01 a EA-07 por lo que para dicho alumbrado se deberá tener en cuenta la eficiencia energética y los niveles de iluminación que se recogen en sus Instrucciones Técnicas Complementarias EA-02 y EA-03 respectivamente del Real Decreto 1890/2008, y que la actuación se localiza en función de sus características en una zona 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, de 9 de julio de 2007.

4.4.- En materia de residuos y suelos contaminados

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 de la presente Innovación del PGOU de Marbella en el ámbito Avda. Príncipe Salman, sector ARI-NA-7de Nueva Andalucía, se produzcan residuos peligrosos, la empresa encargada de la ejecución de las obras deberá encontrarse inscrita en el Registro de Productores de Residuos Peligrosos, conforme a lo establecido en el Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía, debiendo cumplir las obligaciones establecidas en el artículo 13 del citado Decreto.

RESIDUOS NO PELIGROSOS Y RESIDUOS URBANOS O ASIMILABLES A URBANOS.

En caso de que durante la ejecución de las obras se generen residuos no peligrosos de competencia municipal, éstos serán puestos a disposición de la Entidad Local, en los términos que establezcan las ordenanzas municipales. En todo caso, sin perjuicio de las obligaciones impuestas en las respectivas ordenanzas, *se deberá actuar de acuerdo con lo indicado en el artículo 25 del Reglamento de Residuos de Andalucía*: separar las fracciones de residuos en origen, utilizar correctamente los

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	27/02/2024	PÁGINA 8/25
VERIFICACIÓN	Pk2jm8UJZ6A397M4EMADDK4BP2L4JP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



contenedores de residuos domésticos, evitando la mezcla de diferentes tipos de residuos, no depositando los residuos en lugares distintos a los fijados e informar a la Entidad local sobre el origen, cantidad y características de aquellos residuos municipales que, por sus particularidades, pueden producir trastornos en el transporte y recogida, debiendo adecuarlos para su entrega, en los términos establecidos por la administración local.

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

Respecto a los residuos vegetales, los residuos provenientes del desbroce podrán ser aprovechados, valorizados como leña o biomasa o retirados a planta de tratamiento autorizada, siempre cumpliendo las prescripciones del mencionado Decreto 73/2012, de 20 de marzo.

El proyecto de urbanización debe contemplar reservas de espacio necesarias para la situación de los contenedores de RSU. La reserva de espacio debe contemplar que deben existir contenedores de los siguientes tipos:

- Fracción orgánica.
- Papel
- Vidrio
- Envases
- Fracción resto

Su disposición será tal que su utilización por los usuarios y por los servicios de recogida no entorpezca la circulación.

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 73/20102, 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.

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**

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	27/02/2024	PÁGINA 9/25
VERIFICACIÓN	Pk2jm8UJZ6A397M4EMADDK4BP2L4JP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

HAYAN SIDO SOMETIDOS A ALGUNA OPERACIÓN DE TRATAMIENTO PREVIO. Esto no será aplicable a los residuos inertes cuyo tratamiento sea técnicamente inviable.

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

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

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

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

PROTECCIÓN DEL SUELO.

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

Se prohíbe que 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

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	27/02/2024	PÁGINA 10/25
VERIFICACIÓN	Pk2jm8UJZ6A397M4EMADDK4BP2L4JP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



dispuesto en el Título VI - Actuaciones Especiales, Capítulo 1 - Actuaciones en Casos Sobvenidos, artículos 62 y 63 del vigente Decreto 18/2015, de 27 de enero, por el que se aprueba el reglamento del régimen aplicable a los suelos contaminados, de forma tal que se priorice la limitación de la extensión de la contaminación.

4.6.-En materia de aguas

El informe emitido por el Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de Aguas de la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural con fecha 2 de diciembre de 2021, del que se aneja copia con el presente documento de alcance, recoge las siguientes consideraciones:

DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y SUS ZONAS DE PROTECCIÓN ADYACENTES.

El ámbito de actuación del plan parcial queda delimitado entre dos cauces, el del Arroyo Guadalpín y el del Arroyo de las Represas, en ambos casos a más de 100 metros.



Aunque no existe constancia del deslinde administrativo de tales cauces, de los mapas de altura de inundación de la cartografía de las bases de datos de referencia hidrológica en Andalucía, se extrae que no hay incidencia en cuanto a la inundabilidad de estos cauces.

Por consiguiente, el ámbito no se halla afectado por el dominio público hidráulico o las zonas de protección de ningún curso de agua.

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	27/02/2024	PÁGINA 11/25
VERIFICACIÓN	Pk2jm8UJZ6A397M4EMADDK4BP2L4JP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Masas de aguas subterráneas.

Si bien el sector no se ve afectado directamente por la existencia de un acuífero que se localice bajo la superficie de los terrenos, ello no implica que no se deba de tener en cuenta que el desarrollo urbanístico debe velar por la protección de las aguas subterráneas. En este sentido es posible que se produzcan afecciones por cercanía a las mismas, de manera que se deberán adoptar todas las medidas que el proyecto de obras demande, y que estén previstas tanto en la fase de construcción como en la fase de funcionamiento, pues hay que actuar de conformidad con el criterio de prudencia, que la normativa comunitaria exige, es por ello que se deben evitar vertidos a terrenos que puedan alcanzar los acuíferos.

Los principales impactos que pudieren afectar la hidrología subterránea se deben a la posibilidad de que acaezcan vertidos accidentales, así como a la disminución en la capacidad de recarga del acuífero como consecuencia del incremento en la superficie impermeabilizada con pavimentos. Así, para minimizar el impacto que genera el sellado del suelo en la recarga de las masas de aguas subterráneas, el plan parcial ha de establecer los siguientes mínimos para estos elementos:

- En las aceras de ancho superior a 1,5 m, un mínimo de un 20% de superficie permeable.
- En bulevares y medianas, un mínimo de superficie permeable del 50%.
- En plazas y zonas verdes urbanas, un 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. No obstante, esto no es obstáculo, para que en el desarrollo de estos planes, se prevean técnicas de abastecimiento que permitan alcanzar un sistema cada vez mas eficiente, de manera que la tendencia debe ser aprovechar las mejores técnicas en el mercado que permita y favorezca el ahorro del recurso hídrico, dada su creciente escasez.

Por otro, lado, la corporación local ha de disponer de la concesión de aguas para abastecimiento, tal y como se exige por la normativa vigente en materia de agua. A tal efecto si los recursos hídricos precisos para las actuaciones contempladas en el plan parcial no estuvieran contemplados en la concesión original, deberá de incluirse los nuevos recursos en la correspondiente modificación de la concesión que a tal efecto se deberá solicitar.

Infraestructuras del ciclo integral del agua. Saneamiento y depuración.

Son competencia municipal el saneamiento o recogida de las aguas residuales urbanas y pluviales de los núcleos de población a través de las redes de alcantarillado, la depuración de las aguas residuales urbanas y 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, tal como se recoge en las letras c), d) y f) del artículo 13.1 de la ley 9/2010 de aguas de Andalucía, así como en el artículo 25.2 c) de la ley de bases de régimen local.

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	27/02/2024	PÁGINA 12/25
VERIFICACIÓN	Pk2jm8UJZ6A397M4EMADDK4BP2L4JP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

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.

El artículo 2 del reglamento de vertidos al dominio público hidráulico y al dominio público marítimo-terrestre de Andalucía, aprobado mediante el decreto 109/2015, de 17 de marzo, recoge que los vertidos de aguas pluviales no precisan de autorización de vertidos, mientras que sí la requieren los vertidos de aguas residuales que no vayan a la red municipal. En caso de que tales vertidos sí se conduzcan a la red municipal, habrán de cumplir lo que establezcan las ordenanzas municipales en cuanto a límites de emisión y parámetros. Queda expresamente prohibido el vertido directo o indirecto de aguas residuales urbanas u otros productos sin depurar a cauce público.

El preceptivo informe en materia de aguas que se redacte conforme a lo dispuesto en la instrucción de 20 de febrero de 2012 de la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico sobre la elaboración de informes en materia de aguas a los planeamientos urbanísticos, analizará y concluirá sobre el ajuste a las determinaciones y requerimientos exigibles en relación a los apartados siguientes:

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

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

4.7.- En relación con el medio natural

El Servicio de Gestión del Medio Natural de esta Delegación Territorial emitió, con fecha 10 de junio de 2021 informe donde se pone de manifiesto la existencia de ciertas afecciones en materia de hábitats de interés comunitario. Una vez trasladado al Ayuntamiento de Marbella dicho informe mediante el correspondiente requerimiento de subsanación, y tras el estudio de la nueva documentación aportada el 5 de mayo de 2022, el Servicio de Gestión del Medio Natural vuelve a emitir informe el 25 de enero de 2024, señalándose en el mismo que persisten las afecciones que, como se detalla en el informe ambiental estratégico que se notifica junto con este documento de alcance, motivan la elevación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada a ordinaria. Copia de sendos informes figura en el anexo II del presente documento de alcance.

En el ámbito de actuación hay dos hábitats de interés comunitario, a saber:

- Pastizales vivaces neutro-basófilos mediterráneos (*Lygeo-Stipetea*), con código 6220_1*, de carácter prioritario. Este HIC se extiende por el ámbito del plan parcial en unos 37.040 m² – del total de 43.632,86 m² del sector completo –, la mayor parte de los cuales se encuentra acompañado por el HIC 5330-6.
- Matorrales de sustitución termófilos, con endemismos, con código 5330-6, que como se ha expuesto, ocupa la mayor parte del área de distribución del HIC 6220-1*, concretamente 34.587 m².

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	27/02/2024	PÁGINA 13/25
VERIFICACIÓN	Pk2jm8UJZ6A397M4EMADDK4BP2L4JP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

En la adenda al documento ambiental estratégico presentado por el Ayuntamiento de Marbella el 5 de mayo de 2022 se acomete un análisis florístico y fitocenótico en el que se señala que el ámbito de actuación se encuentra sometido a un notable grado de artificialización, con una desaparición completa, en la práctica, del HIC 6220_1*, de carácter prioritario. Se indica, por el contrario, que el HIC 5330_6, matorrales de carácter termófilo, sí persiste en el ámbito de actuación. En todo caso, se señala que la vegetación actual presente en el sector es diferente a la correspondiente a la información recogida en la REDIAM; se concreta con un 81,73% del ámbito de actuación ocupado por el HIC 5330_6, y un 0,42% del ámbito ocupado por el HIC 6220_1*, sin alianzas. Se apunta que, de la superficie ocupada por hábitats, los 35.843,88 m², se alterarían 28.264,88 m² por la ordenación (que representa un 65% del sector del plan parcial), quedando el resto sin alterar en zonas verdes del sector (7.579,00 m²). La superficie de HICs que se puede conservar in situ en las zonas verdes del sector representan un total de 7.579 m².

La superficie dentro del ámbito del plan parcial donde se puede compensar parcialmente la superficie de HIC afectados por la ordenación suma un total de 1.299 m². La superficie de HIC a compensar fuera del sector es de 26.965 m² (69%), que haciendo el cálculo de posibles pérdidas, y para no afectar la integridad de los hábitats, se propone incrementar en un 10%, resultando una superficie de 29.761 m² (aprox. 3 ha), según se detalla en la adenda presentada el 5 de mayo de 2022.

En la misma se apunta, además, que, con lo expuesto, cabe distinguir:

- Superficie de HICs que no se afectarán por la ordenación (7.579 m²), a preservarse plenamente en su emplazamiento actual. Se informará a tal efecto a los operarios para su correcta delimitación durante la fase de construcción.
- Superficie de HICs afectada por la ordenación a compensarse en las zonas verdes del sector (1.299 m²).
- Superficie de HICs afectada por la ordenación a compensarse fuera del ámbito (29.761 m²). Se habrá de garantizar que cada uno de los elementos que integran estos HICs quede suficientemente representado. En la adenda se recoge una serie de directrices para la revegetación-restauración, así como para llevar a cabo actividades de educación ambiental y seguimiento.

Con esta distribución de hábitats de interés comunitario, el sector se encuentra prácticamente ocupado en su integridad por los mismos, sea únicamente el HIC 5330_6, como se asevera en el análisis florístico y fitocenótico llevado a cabo a instancias del promotor del plan parcial, o sea dicho HIC y también el 6220_1*, como se informó por Servicio de Gestión del Medio Natural el 10 de junio de 2021. En todo caso, en la ordenación propuesta no se prevén espacios libres donde pueda conservarse en una medida satisfactoria la superficie de HICs afectados, con lo que, como en la propia adenda presentada se reconoce, ha de compensarse fuera del sector en una superficie aproximada de 3 hectáreas. La preservación de 7.579 m² de HICs en su emplazamiento actual, la compensación de 1.299 m² en el ámbito pero en un emplazamiento distinto al actual, y la compensación de 29.761 m² fuera del sector, entrañan una manifiesta fragmentación de la superficie de los HICs que la legislación vigente expresamente señala como inadecuada.

El estudio ambiental estratégico deberá, pues, o bien proponer una ordenación urbanística que permita la conservación íntegra de los HICs en su emplazamiento actual, o bien detallar medidas compensatorias mediante las que se implanten en otros terrenos los HICs afectados. Esta última opción es mucho más dificultosa, en tanto precisa en primer lugar de un terreno ajeno al ámbito del plan parcial cuya extensión e idoneidad para la implantación de los HICs a compensar ha de justificarse suficientemente. A tal efecto, se precisa que se trate de unos terrenos que por su edafología permitan el éxito en la plantación de las especies propias de los HICs a largo plazo sin incurrir en la fragmentación de los mismos. Asimismo, ha de tratarse de suelos donde no existan otros HICs ni tampoco ecosistemas más ricos y valiosos desde un

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	27/02/2024	PÁGINA 14/25
VERIFICACIÓN	Pk2jm8UJZ6A397M4EMADDK4BP2L4JP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

punto de vista ambiental que los hábitats a implantar. De igual modo, no puede tratarse de terrenos donde existan otras líneas de recuperación, como haber sufrido un incendio forestal, o conformar parte de las zonas verdes de algún otro ámbito de actuación. La experiencia en compensaciones *ex situ* en este tipo de proyectos, en todo caso, evidencia unas limitaciones físicas y técnicas que dificultan la obtención de resultados satisfactorios.

Es por esto que, dado el gran espacio de coincidencia del desarrollo urbanístico propuesto con la distribución de hábitats de interés comunitario, y la dificultad técnica para recrearlos en otros emplazamientos en aras a acometer una compensación eficaz de estas amplias superficies que con la ordenación urbanística propuesta vendría a perderse, la opción más conveniente – salvo que se justifique suficientemente otra que cumpla todos los requisitos señalados y no incurra en otro tipo de afecciones ambientales – parece la de la reformulación de la ordenación urbanística propuesta de manera tal que se garantice la preservación de la superficie íntegra de los HICs existentes en el ámbito de actuación.

Hágase notar que la conservación de los hábitats de interés comunitario es preceptiva, y por ella ha de velarse en el marco del procedimiento de evaluación ambiental estratégica. De este modo, el artículo 46.3 de la ley 42/2007, de 13 de diciembre, del patrimonio natural y de la biodiversidad, establece que “los órganos competentes, en el marco de los procedimientos previstos en la legislación de evaluación ambiental, deberán adoptar las medidas necesarias para evitar el deterioro, la contaminación y la fragmentación de los hábitats y las perturbaciones que afecten a las especies fuera de la Red Natura 2000, en la medida que estos fenómenos tengan un efecto significativo sobre el estado de conservación de dichos hábitats y especies”. El artículo 54.1 del citado cuerpo legal determina, asimismo que “la Administración General del Estado y las comunidades autónomas, en el ámbito de sus respectivas competencias, adoptarán las medidas necesarias para garantizar la conservación de la biodiversidad que vive en estado silvestre, atendiendo preferentemente a la preservación de sus hábitats [...]”.

4.8.- En relación con los espacios naturales protegidos

En el anexo II del presente documento de alcance se incluye copia del informe emitido, con fecha 27 de noviembre de 2020 por el Servicio de Espacios Naturales Protegidos de esta Delegación Territorial, el cual recoge las siguientes consideraciones:

El ámbito de actuación no se localiza dentro de los límites de ninguna Zona de Especial Conservación, y por ende, a la Red Natura 2000. La ZEC mas próxima es la ES6170011 “Sierra Blanca”, declarada como tal por el decreto 110/2015, de 17 de marzo, y de la que dista por su zona suroeste aproximadamente unos 90-100 m lineales. Los límites territoriales de la ZEC Sierra Blanca se establecen en el citado decreto 110/2015, de 17 de marzo, publicado en el BOJA número 87 del año 2015, y figuran también en la web de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, debiéndose considerar a la hora de redactar el estudio ambiental estratégico. Ha de tenerse en cuenta, asimismo, el plan de gestión de la ZEC, aprobado por la orden de 11 de mayo de 2015, y que se constituye como el elemento central del régimen de protección y gestión del espacio natural protegido, y donde se incluyen las medidas de conservación del mismo. La proximidad a la ZEC de las actuaciones que habilitará el plan parcial que se evalúa obliga a un análisis en profundidad de los impactos previsibles, y a la adopción de medidas preventivas, correctivas y compensatorias en su caso. Se genera un elevado riesgo de incendios forestales como consecuencia del incremento en la actividad humana en el sector que pretender urbanizarse, lo que pone en grave riesgo los valores ambientales y naturales del espacio protegido, máxime considerando su carácter forestal y la orografía del terreno. Hágase notar que el plan de gestión recoge entre las amenazas las alteraciones del sistema natural provocadas por incendios forestales, así como por la urbanización y el desarrollo residencial del entorno. El plan de gestión incluye, entre los objetivos de la ZEC Sierra Blanca, asimismo, la gestión preventiva del espacio para

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	27/02/2024	PÁGINA 15/25
VERIFICACIÓN	Pk2jm8UJZ6A397M4EMADDDK4BP2L4JP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

evitar se deterioren los hábitats naturales y de especies de interés comunitario, tales como el HIC 5330 Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos, el HIC 5210 Matorrales arborescentes de *Juniperus* sp, y el HIC 6220 prioritario Zonas subestépicas con gramíneas y anuales del *Thero-Brachypodietae*, entre otros.

4.9.- En materia de patrimonio histórico

Contrastada la información aportada con la documentación existente en los archivos de esta Delegación Territorial y los planeamientos urbanísticos de Marbella, en el entorno del área objeto de consulta se localiza el yacimiento correspondiente al Cerro del Trapiche (01290690086), sitio arqueológico en el que no se ha detectado ningún tipo de estructura, aunque sí se han localizado en superficie restos de cerámica dispersos de la prehistoria reciente, época romana y medieval.

Con esto, es preciso acometer un control arqueológico de movimiento de tierras, según lo establecido en el reglamento de actividades arqueológicas, aprobado mediante el decreto 168/2003, de 17 de junio. Esta actividad arqueológica deberá ser autorizada previamente por la Delegación Territorial competente en materia de patrimonio histórico, y acometida por técnico competente (arqueólogo), de acuerdo con lo dispuesto en el antes citado reglamento de actividades arqueológicas. Los resultados de esta actividad marcarán, en su caso, las medidas correctoras a aplicar posteriormente a indicación de la Delegación Territorial competente en materia de patrimonio histórico, así como las nuevas actuaciones arqueológicas que pudiera, en su caso, ser necesario ejecutar .

4.10.- En materia de cambio climático

A efectos de la Ley 8/2018, de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía, el presente instrumento de planeamiento urbanístico tiene la consideración de plan con incidencia en materia de cambio climático. De acuerdo con el artículo 19.3 de la Ley 8/2018, para los planes sometidos a evaluación ambiental estratégica, la valoración del cumplimiento de las determinaciones anteriores debe llevarse a cabo en el procedimiento de evaluación ambiental, razón por la que se emiten las consideraciones siguientes.

Deberá incluirse, en el estudio ambiental estratégico, un análisis de la incidencia de la innovación propuesta en el cambio climático, debiéndose abordar los aspectos contenidos en el artículo 19.2 de la ley 8/2018, de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía, que deberá citarse expresamente. Para el tratamiento del contenido del epígrafe b) del citado precepto legal, es fundamental que las medidas se expongan de manera pormenorizada y específica.

Se detallarán las medidas concretas que el instrumento de ordenación establecerá, así como el método mediante el que las hará ejecutivas, esto es, la forma en que se condicionará a los proyectos de urbanización y de obras para obligar a que se implementen estas medidas que reduzcan la emisión de gases de efecto invernadero. Para ello, se establecerán unas disposiciones concretas, muy específicas para la actuación o las infraestructuras que se prevea desarrollar, evitándose expresiones que conduzcan a una ambigüedad – del tipo “se fomentará”, “se podrá estudiar”, “siempre que sea posible” – que imposibilite la exigencia posterior de que todas las medidas previstas se ejecuten. No se dejará al albur de la dirección de las obras o de los promotores la decisión *a posteriori* de qué medidas concretas y específicas implementar, sino que dicha elección habrá de acometerse en el marco del presente procedimiento de evaluación ambiental estratégica en aras a que pueda analizarse y evaluarse su oportunidad y su adecuación a los objetivos ambientales que se pretende en el ordenamiento jurídico vigente.

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	27/02/2024	PÁGINA 16/25
VERIFICACIÓN	Pk2jm8UJZ6A397M4EMADDK4BP2L4JP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

De igual manera, el apartado c) del ya citado artículo 19.2 de la ley 8/2018, de 8 de octubre, precisa, para una adecuada justificación de la coherencia de la innovación con el plan andaluz de acción por el clima – aprobado mediante el decreto 234/2021, de 13 de octubre, publicado en el BOJA extraordinario número 87 del sábado 23 de octubre de 2021 – que se tenga en cuenta que éste plantea, como uno de sus pilares básicos, el programa de mitigación, el cual se fundamenta, por una parte en la reducción en la emisión de gases de efecto invernadero, y por otra, en el incremento de la capacidad de sumidero de gases de efecto invernadero de Andalucía. Deberá justificarse la coherencia del instrumento de ordenación con el Plan Andaluz de Acción por el Clima, pasará indefectiblemente por el conjunto de medidas que garanticen una reducción en la emisión de gases de efecto invernadero, así como por el incremento de la capacidad de sumidero del ámbito de actuación, siendo éste otro de los pilares esenciales del programa de mitigación del Plan Andaluz de Acción por el Clima. El incremento de la capacidad de sumidero deberá, por consiguiente, justificarse mediante el aumento de la biomasa en el ámbito de actuación – o incluso en otra parcela cuya idoneidad se acredite de manera adecuada – mediante la plantación de arbolado en una densidad suficiente como para secuestrar carbono atmosférico en unos términos cuantitativos que resulten apreciables. Será, pues, preciso, que se detalle, tanto en el texto de la documentación ambiental como en la cartografía anexa, con qué taxones se acometerá la reforestación, en qué distribución y densidades, mediante qué metodología se acometerá la siembra o plantación, y mediante qué medidas de riegos posteriores y de reposición de pies que se sequen se garantizará la permanencia de la masa vegetal a lo largo de toda la fase de funcionamiento de las actuaciones a que habilite el instrumento de ordenación. Deberá, además, señalarse de manera específica en quién recaerá la obligación de acometer cada una de las tareas, a cuya implementación quedará supeditado el desarrollo urbanístico propuesto.

Deberá manifestarse la relación que debe haber entre el Plan Andaluz de Acción por el Clima, los Planes Municipales contra el Cambio Climático (en adelante PMCC) y el desarrollo del presente epígrafe dentro del Estudio Ambiental Estratégico del plan.

El Plan Municipal contra el Cambio Climático es el instrumento general de planificación local para mitigar los efectos negativos sobre el clima que los ayuntamientos debían tener antes del 13 de octubre de 2022, un año posterior a la aprobación del Plan Andaluz de Acción por el Clima como se establece en la Disposición adicional segundana de Ley 8/2018, de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía.

Para ello la Dirección General de Cambio Climático ha desarrollado una serie de herramientas y documentos que permiten tanto calcular la huella de carbono como desarrollar los PMCC. La referencia al Plan Andaluz de Acción por el Clima y al PMCC permitirá en gran medida justificar el desarrollo del presente epígrafe.

Como ayuda para abordar el apartado de Cambio Climático, se recomienda la consulta de la GUÍA PARA LA INCORPORACIÓN DEL CAMBIO CLIMÁTICO EN EL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE ANDALUCÍA. Esta Guía tiene como objetivo ofrecer un marco analítico para la consideración del cambio climático y su integración, óptima y efectiva, en el procedimiento de evaluación ambiental que acompaña a la aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y a su Evaluación Ambiental. La Guía no tiene carácter normativo, y se plantea como una guía metodológica y de criterios que surge con la voluntad de ayudar a los municipios que decidan utilizarla en la aplicación a su actividad planificadora de criterios sensibles a la problemática del cambio climático. El acceso a la misma se puede realizar a través del Portal Andaluz de Cambio Climático.

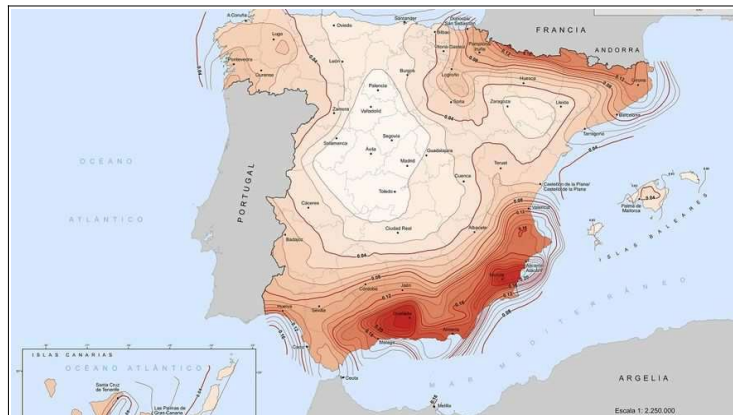
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	27/02/2024	PÁGINA 17/25
VERIFICACIÓN	Pk2jm8UJZ6A397M4EMADDK4BP2L4JP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

4.11.- Riesgos asociados a procesos naturales

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

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

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



Mapa de riesgo sísmico de España

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

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	27/02/2024	PÁGINA 18/25
VERIFICACIÓN	Pk2jm8UJZ6A397M4EMADDK4BP2L4JP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



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

4.12.- Consideraciones en relación con la economía circular

En la disposición final segunda de la ley 3/2023, de 30 de marzo, de economía circular de Andalucía – publicada en el BOJA número 67, de 11 de abril de 2023 – se modifica el artículo 38.1 de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, introduciendo como apartado f) “la integración de los principios y objetivos en materia de economía circular, según lo dispuesto en el artículo 10 de la ley de economía circular de Andalucía”.

Este nuevo contenido resulta exigible a los instrumentos de planeamiento que inicien su tramitación con posterioridad a la entrada en vigor de la citada ley 3/2023, esto es, después del 1 de mayo de 2023, no siendo éste el caso, dado que la solicitud de evaluación ambiental estratégica del plan parcial que se evalúa fue anterior, y además correspondía tramitarla por el procedimiento simplificado y no fue hasta la detección de afecciones en materia de hábitats de interés comunitario y de espacios naturales protegidos que se elevó a ordinario. Empero, resulta recomendable incluir en el estudio ambiental estratégico un capítulo donde se aborde el análisis de las cuestiones que se citan en el nuevo apartado 38.1 f) de la ley 7/2007, de 9 de julio, con particular atención a lo recogido en el artículo 10 de la antes citada ley 3/2023, de 30 de marzo, de economía circular de Andalucía.

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

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

Los objetivos ambientales definidos en el estudio ambiental estratégico se incorporarán entre los objetivos de la memoria justificativa de la ordenación propuesta. Asimismo se completarán con lo establecido en la estrategia andaluza de sostenibilidad urbana. De igual modo, deberá incorporarse el principio de desarrollo territorial y sostenible, conforme establece el Real Decreto 7/2015, de 30 de octubre. El cumplimiento de los citados objetivos en el documento de planeamiento se justificará adecuadamente.

Para la identificación y valoración de los impactos inducidos por la determinaciones del planeamiento, se recomienda analizar cada una de ellas de manera individual, identificando,

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	27/02/2024	PÁGINA 19/25
VERIFICACIÓN	Pk2jm8UJZ6A397M4EMADDK4BP2L4JP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

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

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

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

Conforme al artículo 38.4 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental*, el documento del planeamiento que se presente a la aprobación inicial, incluyendo el estudio ambiental estratégico y un resumen no técnico de dicho estudio, deberá someterse a trámite de información pública por un plazo no inferior a 45 días hábiles.

Para posibilitar la emisión de la declaración ambiental estratégica, tras la aprobación provisional de la innovación se deberá remitir a este órgano ambiental el expediente completo incluyendo certificado del Secretario del Ayuntamiento sobre el resultado de la información pública, así como copia de las alegaciones recibidas y las respuestas a las mismas.

El plazo máximo para la elaboración del estudio ambiental estratégico y para la realización de la información pública y de las consultas previstas será de 15 meses desde la notificación al promotor del presente documento de alcance.

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

EL DELEGADO TERRITORIAL

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	27/02/2024	PÁGINA 20/25
VERIFICACIÓN	Pk2jm8UJZ6A397M4EMADDK4BP2L4JP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

ANEXO I.- SÍNTESIS DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

OBJETO Y DESCRIPCIÓN DEL PLAN

El plan parcial que se evalúa tiene por objeto el desarrollo de las determinaciones establecidas para el sector URP-MB-7 “Cortijo Alto” en el PGOU de Marbella, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 3 de junio de 1986. La finalidad última es acometer la ordenación de los terrenos comprendidos en el ámbito delimitando y tomando en consideración sus valores ambientales.

LOCALIZACIÓN

Los terrenos objeto de la EAE Simplificada que nos ocupa se localizan en su totalidad dentro del término municipal de Marbella (figura 1).

Figura 1. Localización del sector en el municipio de Marbella.



Fuente: IEA.

El sector cuenta con una superficie total de 43.632,86 m², según el levantamiento topográfico.

Los terrenos ordenados se encuentran situados al norte del núcleo urbano, en el límite de lo que se presenta como borde de la ciudad hacia el monte público Sierra Blanca. Sus límites son

- Al Norte con el Monte Publico Sierra Blanca.
- Al Este con Hotel Don Miguel.
- Al Oeste con resto de parcela propiedad de MARBEMONT S.A.
- Al Sur con el Suelo Urbano Consolidado de la Urbanización Xarblanca.

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	27/02/2024	PÁGINA 21/25
VERIFICACIÓN	Pk2jm8UJZ6A397M4EMADDK4BP2L4JP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

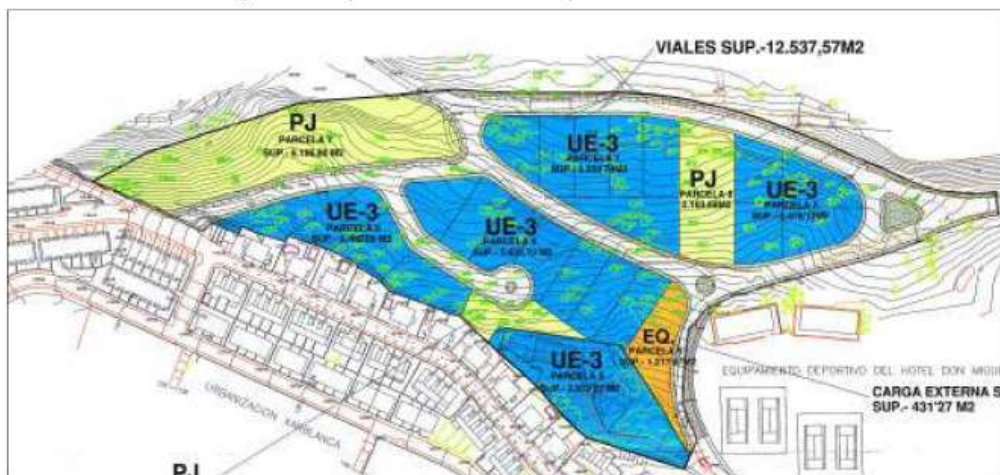
DESCRIPCIÓN DE ALTERNATIVAS

En el documento ambiental estratégico presentado se contemplan dos alternativas, además de la alternativa nula o de no actuación.

- Alternativa 0.- Entraña el no desarrollo urbanístico del ámbito de actuación, observando los usos urbanos existentes en el entorno del ámbito, y analizando la evolución previsible del ámbito si no se ordena su desarrollo, señalando como problemática el depósito de escombros en múltiples puntos del ámbito, con la consecuente contaminación de los suelos, incremento del riesgo de incendios o afecciones a la flora y la fauna. Se contempla como ventaja de esta alternativa el mantenimiento íntegro de la vegetación y por tanto, de los hábitats de interés comunitario presentes en el ámbito, así como una menor emisión de CO2 y el mantenimiento de la geomorfología actual y del paisaje.

- Alternativa 1.- Desarrolla el sector implantando viviendas unifamiliares exentas con parcela mínima de 800 metros y con las reservas obligatorias de zonas verdes y equipamientos. Con esto se prevé la implantación de 22 parcelas de viviendas unifamiliares, ocupando 21.681 m², todas ellas con acceso rodado que implica una superficie alterada de 12.537 m². Las zonas verdes ocupan en total 8.159 m², concentrándose fundamentalmente en las áreas de mayores pendientes, que están en el oeste del ámbito, si bien hay dos manchas más pequeñas al sur y al este. Los equipamientos, por su parte, se extienden por 1.217 m², emplazados al sur del sector, en el borde izquierdo de lo que sería la prolongación de la calle Padre Paco Ostos que da acceso al ámbito. A favor de esta alternativa se valora la promoción de una mayor actividad socioeconómica y el incremento de oferta de vivienda, la puesta en valor de los valores naturales del entorno, y el establecimiento de un borde urbano bien definido que controla y protege de la intromisión de actividades antrópicas en el suelo no urbanizable, además de un mayor control del riesgo de incendios. En contra, la implementación de esta alternativa implica una mayor emisión de gases de efecto invernadero, el establecimiento de una banda de zonas verdes que no tiene en consideración ni la topografía del terreno ni su integración paisajística, afecciones a los hábitats de interés comunitario presentes en el ámbito de actuación y una importante modificación del relieve.

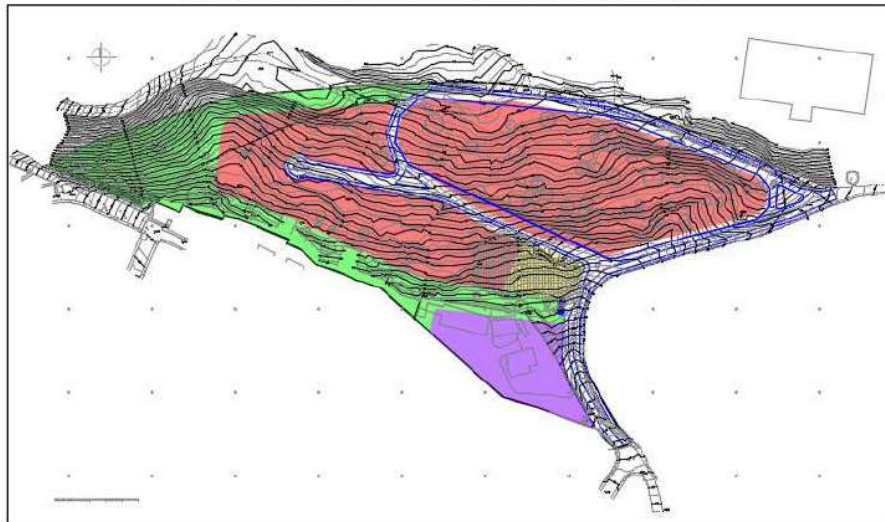
Figura 4. Propuesta de ordenación planteada como Alternativa 1



FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	27/02/2024	PÁGINA 22/25
VERIFICACIÓN	Pk2jm8UJZ6A397M4EMADDK4BP2L4JP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

- Alternativa 2.- Recoge también la implantación de viviendas unifamiliares con una ocupación de 26.166 m² y con una superficie de zonas verdes de 8.877 m². Disminuye, no obstante, la superficie de viales, reduciéndolas a 7.549 m², con lo que, aunque la superficie destinada a uso residencial es mayor, la superficie total alterada disminuye respecto a la alternativa 1. Los equipamientos ocupan 1.000 m². Las zonas verdes se emplazan mayoritariamente en las áreas de pendientes más abruptas al oeste del ámbito, aunque hay dos manchas más pequeñas al sur y al este. El suelo destinado a equipamientos se sitúa al sur del ámbito, en el borde izquierdo de lo que sería la prolongación de la calle Padre Paco Ostos que da acceso al ámbito. La diferencia esencial de esta alternativa con la alternativa 1 reside, fundamentalmente, en las medidas que propone más que en los números del cuadro parcelario. Como inconvenientes de esta alternativa, cabe reseñar los impactos que sufrirían los hábitats de interés comunitario, y la topografía del terreno, con valores por encima del 30% en el tercio occidental. Su mayor ventaja es la implementación de un paquete de medidas de corrección y compensación de impacto; se protegen las zonas de pendiente más abrupta, se da un tratamiento forestal a las zonas verdes; se protegen los HIC allá donde queden incluidos en las áreas libres; se compensan los HIC mediante la restauración forestal de los taludes ocasionados por la construcción del depósito de agua de El Trapiche, que limita con el ámbito por el norte; se crean corredores ecológicos haciendo obligatoria la separación entre las parcelas mediante un tratamiento vegetal que incluya especies arbustivas autóctonas y propias de los HICs del ámbito; se logra la continuidad entre las zonas verdes del sector y el medio natural y los suelos forestales colindantes, entre otras medidas.

Figura 5. Propuesta de ordenación planteada como Alternativa 2



SELECCIÓN DE LA ALTERNATIVAS

Atendiendo a las ventajas e inconvenientes de cada alternativa, se han valorado diversos recursos (calidad del aire, geomorfología, flora y fauna, paisaje, ordenación del territorio y factores sociales y

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	27/02/2024	PÁGINA 23/25
VERIFICACIÓN	Pk2jm8UJZ6A397M4EMADDK4BP2L4JP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Junta de Andalucía

CONSEJERÍA DE SOSTENIBILIDAD, MEDIO AMBIENTE Y
ECONOMÍA AZUL

Delegación Territorial de Málaga

económicos) en una horquilla entre 1 y 5, siendo 1 el valor que provoca el menor impacto previsible, y 5 el correspondiente al impacto más elevado. En esta tabla, la alternativa 2 es la que obtiene un menor valor global del impacto, al ser la que mejor controla y compensa con medidas en la normativa del propio plan parcial los efectos negativos que éste ineludiblemente induce, particularmente en los hábitats de interés comunitario afectados, con lo que se considera en el documento ambiental estratégico la mejor de las tres alternativas analizadas.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	27/02/2024	PÁGINA 24/25
VERIFICACIÓN	Pk2jm8UJZ6A397M4EMADDK4BP2L4JP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

ANEXO II

INFORMES SECTORIALES RECIBIDOS EN RESPUESTA A LAS CONSULTAS FORMULADAS Y DOCUMENTACIÓN APORTADA POR LOS INTERESADOS

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	27/02/2024	PÁGINA 25/25
VERIFICACIÓN	Pk2jm8UJZ6A397M4EMADDK4BP2L4JP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Nº: SGM/DGB/02 INF 217 20

SGMN_2020_MA_0530

SPA/DPA/RMF/141/2020 ; EA/MA/40/20

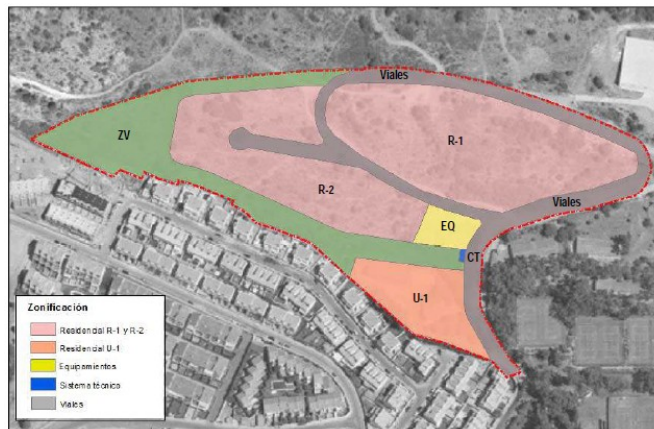
Asunto: Remisión de Inf. Técnico sobre URP-MB-7 “Cortijo Alto” TM Marbella

Remitente: Dpto. GEO – Diversidad y BIO - Diversidad

Destinatario: Sv. Gestión del Medio Natural

En relación a la petición de informe del SGMN a este Dpto. de Geo y Biodiversidad, a raíz de la solicitud de informe por parte del S.P.A., al someterse a consultas el borrador de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada del Plan Parcial de Ordenación del Sector URP-MB-7 “Cortijo Alto” Marbella.

URP-MB-7 “Cortijo Alto” Marbella



1. PROMOTOR

Está presentada por PONIENTE FUERTE S.L., con CIF B92953405 y domicilio en C/ Gutenberg 5 - Local 4 Bis 29016 - (Malaga) – Málaga.

2. OBJETO DE LA ACTUACIÓN y LOCALIZACIÓN:

El objeto del Plan Parcial analizado es el de desarrollar los diferentes usos en el ámbito del sector según las previsiones de ordenación del PGOU vigente en Marbella. Comprende una superficie de 43.632,86 m² situada al norte del término, justo al borde del Monte Público Sierra Blanca.

La red viaria, fragmenta el ámbito en varias parcelas con los distintos usos. A grandes rasgos se reparte el espacio en zonas verdes, cuya ubicación se concentra en la parte occidental. Por otra parte, se dispone de una pequeña zona de equipamiento y el resto será residencial (R-1, R-2 y U-1).



FIRMADO POR	MARIA NIEVES CRUZ SALCEDO	10/06/2021	PÁGINA 1/5
	MANUEL GRONDONA RODRIGUEZ		
VERIFICACIÓN	640xu7837HQMXN7fuHY1LyE4DzAxAZ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Las medidas tenidas en cuenta para diseñar los espacios son tales como proteger las zonas de mayor pendiente, el tratamiento forestal de las zonas verdes, la protección de los HIC y compensación de su pérdida, reducción de la tala de especies arbóreas, creación de corredores ecológicos y continuidad con el medio natural. Otros como vallado de limitación de vehículos de material integrado en el entorno, carteles informativos, mirador.

3. ANÁLISIS DE AFECCIONES:

Analizando todas las capas de información geográfica disponibles en la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible y aquellas pertenecientes a la Red de información ambiental sobre vegetación y fauna protegida, georrecursos, espacios de interés, etc., se puede mencionar la existencia de dos hábitat de interés comunitario:

- a) Pastizales vivaces neutro-basófilos mediterráneos (Lygeo-Stipetea) (*-) Cod.6220-1* (PRIORITARIO). Se extiende en un amplio polígono de unos 37.000 m² dentro del ámbito del sector. Dicho hábitat está acompañado por el HIC 5330-6 en la mayor parte de su geometría
- b) El HIC 5330-6 Matorrales de sustitución termófilos, con endemismos se extiende en más de 34000 m², que en su mayor parte coincide en alianza con los pastizales vivaces ya apuntados.



Tal y como se puede apreciar en el plano anterior, el sector está prácticamente ocupado por ambos hábitats de interés comunitario, siendo el hábitat de pastizales prioritario el que ocupa más territorio con unos 37000 m², de los 43.632,86 m² del sector completo.

Con respecto a las extensiones expresadas en el D.A.Estratégico, existe algunas disconformidades. Por una parte, lo que se describe como HIC 6220-1 Prioritario, tan sólo ocupa la parte más occidental del ámbito, mientras que en la actual capa de la rediam prácticamente se extiende por todo el sector. En segundo lugar, se describe el HIC 5330_2, el cual no aparece actualmente en la base de datos de la Rediam. Y por último, el polígono que delimita al 5330-6 comprende una parte

FIRMADO POR	MARIA NIEVES CRUZ SALCEDO MANUEL GRONDONA RODRIGUEZ	10/06/2021	PÁGINA 2/5
VERIFICACIÓN	640xu7837HQMXN7fuHY1LyE4DzAxAZ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



amplia ubicado en una posición central del sector, pero aparece menguado en su extensión respecto a la distribución actualizada de Rediam.

4. CONCLUSIONES:

La conclusión más relevante que se obtiene tras analizar los valores ambientales circunscritos en el ámbito territorial del sector URP-MB-7 “Cortijo Alto” Marbella, es que la superficie ocupada por el hábitat **prioritario** denominado Pastizales vivaces neutro-basófilos mediterráneos es muy extensa. En términos proporcionales supera con creces el 80 % del total del suelo.

Además, dicho hábitat comparte espacio con otro HIC no prioritario que representa un porcentaje bastante importante entorno al 80%.

La superficie de todo el ámbito que no compromete ningún valor es inferior a un 15%.

Jefe del Dpto. de Geodiversidad y Biodiversidad
María Nieves Cruz Salcedo

Técnico del Departamento
Geodiversidad y Biodiversidad
Manuel Grondona Rodríguez

FIRMADO POR	MARIA NIEVES CRUZ SALCEDO	10/06/2021	PÁGINA 3/5
	MANUEL GRONDONA RODRIGUEZ		
VERIFICACIÓN	640xu7837HQMXN7fuHY1L y E4DzAxAZ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Anexo: Legislación Vigente sobre la superficie de los hábitats de interés comunitario:

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

El art. 54.1 de la referida Ley establece que *la Administración General del Estado y las comunidades autónomas, en el ámbito de sus respectivas competencias, adoptarán las medidas necesarias para garantizar la conservación de la biodiversidad que vive en estado silvestre, atendiendo preferentemente a la preservación de sus hábitats....*

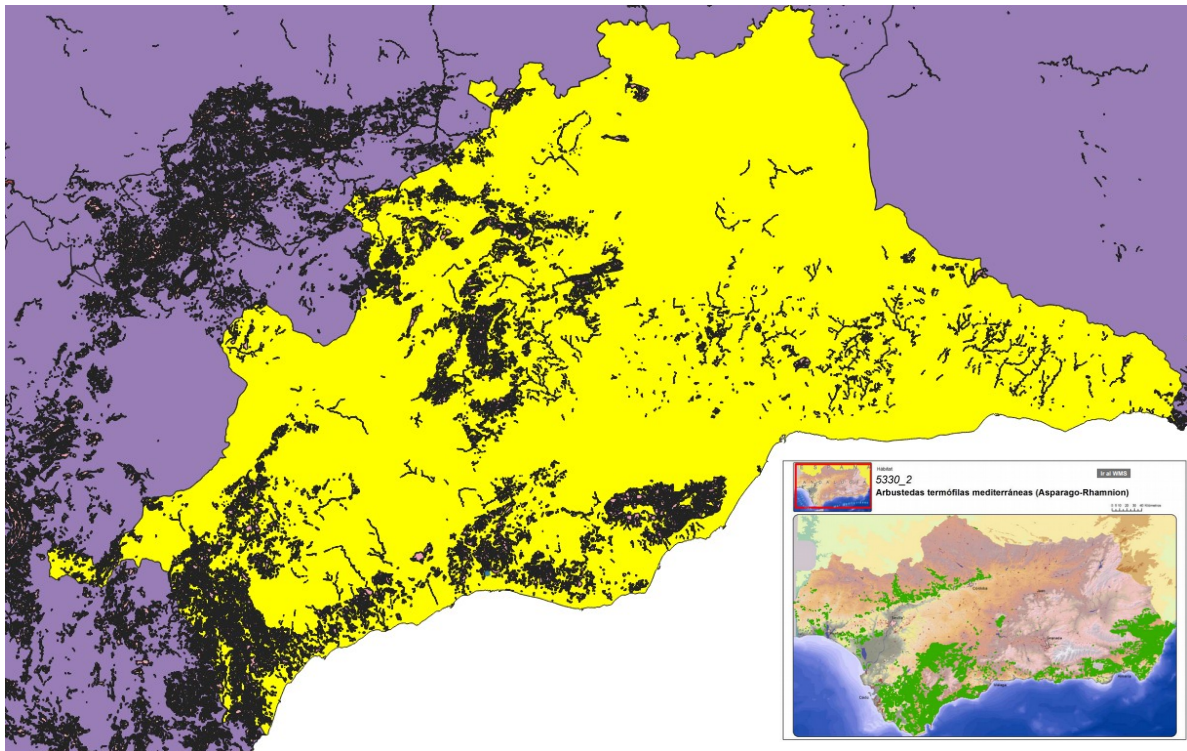
Se debe considerar los principios de actuación de las Administraciones Públicas de Andalucía que se determinan en el artículo 4 de la Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la flora y la fauna silvestres: *Velar de manera coordinada por el mantenimiento de la biodiversidad y por la conservación de las especies silvestres y sus hábitats..., dar preferencia a la conservación de las especies autóctonas en su hábitat natural..., proteger el hábitat propio de las especies silvestres frente a las actuaciones que supongan una amenaza para su conservación o recuperación.*

De acuerdo con lo anteriormente expuesto, deberá respetarse la distribución de los hábitats de interés comunitario en el ámbito. En caso de imposibilidad de realización de la misma sin producir afección a dichos hábitats, se procurará mantener la mayor superficie posible en sus distribuciones actuales y el resto será necesario compensarla en otras zonas dentro del ámbito del plan parcial o del término municipal, siempre en terrenos cuyas características ecológicas sean lo mas parecidas posibles al original y sin que se produzca la fragmentación del hábitat que se va a compensar.

Para la aprobación del plan, en cuanto a la superficie de los hábitats, en ningún caso resultará inferior a las superficies actuales. Si se produjera la compensación en otras zonas, las superficies donde se instaure deberá ser sustancialmente mayor, teniendo en cuenta las pérdidas que previsiblemente se producirán al estar desplazados de sus áreas de distribución originales. La compensación deberá realizarse manteniendo la misma proporción de abundancia que existía en el ámbito de la actuación, debiendo garantizarse que estén suficientemente representados cada uno de los elementos que componen dichos hábitats.

Distribución del HIC 5330-2 en la provincia de Málaga

FIRMADO POR	MARIA NIEVES CRUZ SALCEDO	10/06/2021	PÁGINA 4/5
	MANUEL GRONDONA RODRIGUEZ		
VERIFICACIÓN	640xu7837HQMXN7fuHY1LyE4DzAxAZ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Se trata de matorrales de gran porte que soportan temperatura cálidas y que ocupan zonas con exposiciones soleadas y de baja humedad. Las formaciones más representativas son los lentiscales y acebuchales, acompañadas por otras especies como el arrayán (*Myrtus communis*), coscoja (*Quercus coccifera*), *Rhamnus lycioides* subsp. *oleoides* o palmito (*Chamaerops humilis*). Pueden formar arbustadas muy densas y arborescentes, que por degradación dan lugar a formaciones más abiertas y de menor altura. La fauna que vive en estos ambientes es variada, destacando, entre otros, los reptiles y las aves.

La distribución de éste hábitat es muy amplia tanto en la provincia de Málaga como en el resto de Andalucía, faltando en las cumbres de los sistemas montañosos y en la zona más al norte de la comunidad.

FIRMADO POR	MARIA NIEVES CRUZ SALCEDO MANUEL GRONDONA RODRIGUEZ	10/06/2021	PÁGINA 5/5
VERIFICACIÓN	640xu7837HQMXN7fuHY1LyE4DzAxAZ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Nº: SGM/DGB/02 INF 217 /20

SGMN_2020_MA_0530

SPA/DPA/RMF/141/2020 ; EA/MA/40/20

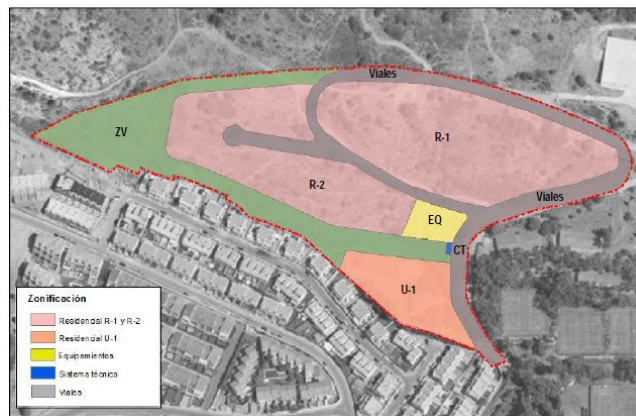
Asunto: Remisión de Informe Técnico sobre URP-MB-7 “Cortijo Alto” TM Marbella (ADENDA HIC)

Remitente: DEPARTAMENTO DE GEODIVERSIDAD Y BIODIVERSIDAD

Destinatario: SERVICIO DE GESTIÓN DEL MEDIO NATURAL

En relación a la petición de informe del S.G.M.N. a este Departamento, por haberse recibido una adenda como contestación por parte del Ayuntamiento de Marbella como respuesta al informe sobre los HIC de este Departamento en el trámite de consultas para evitar la elevación del procedimiento de evaluación estratégica simplificada a ordinaria. Se solicita que si en dicho suplemento justifica, o no, la conservación íntegra de los Hábitats de interés comunitarios existentes en el ámbito, y por consiguiente, si con el objetivo de preservarlos, resultaría viable, o no viable, la aprobación del instrumento de ordenación urbanística en los términos en que se encuentra formulado en la actualidad.

ADENDA del Proyecto URP-MB-7 “Cortijo Alto” Marbella



ANTECEDENTES

Tras la presentación inicial solicitando el inicio de la EAES del PPO del Sector URP-MB-7 “Cortijo Alto” por el Ayuntamiento de Marbella ante la CAGPDS, se emitió contestación en la que se pedía aclaración de aspectos relacionados con los HICs presentes en el ámbito de actuación del PPO, así como las actuaciones a seguir, con el fin de respetar la actual distribución de los HICs, o de mantener la mayor superficie posible en su distribución original o de compensarse.

Según las determinaciones establecidas para este sector en el PGOU de Marbella, los suelos se clasifican como **Suelo Urbanizable** configurando el sector URP-MB-7 “Cortijo Alto”. Se diferencian los usos de Residencial libre, Equipamientos, Sistemas técnicos, Zonas verdes y Viario. (plano anterior) con una superficie total de 43.632,86 m². (ZV 8877,92 m².) situado justo al borde del Monte Público Sierra Blanca.



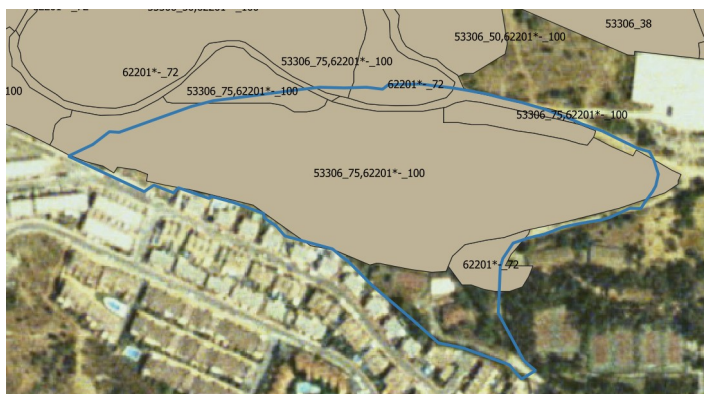
FIRMADO POR	RAFAEL RAMOS LOPEZ	25/01/2024	PÁGINA 1/8
	MANUEL GRONDONA RODRIGUEZ		
VERIFICACIÓN	Pk2jmX4XDBNHJK2PKY6263TUG6XCSL	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



ESTUDIO Y ANÁLISIS DE LOS HICs:

En aras de conocer la realidad de los HICs en el sector y establecer las pertinentes medidas, se analiza los aspectos relacionados con los hábitats tales como la información cartográfica y su contraste con un estudio florístico-fitocenótico, la relación de los datos obtenidos con la ordenación planteada y la evaluación de las afecciones, así como establecer las medidas correctoras y compensatorias.

- a) Atendiendo a la cartografía REDIAM, los HICs presentes son los ya descritos en el informe previo:
- Pastizales vivaces neutro-basófilos mediterráneos (Lygeo-Stipetea) (*-) Cod.6220-1* (PRIORITARIO). Se extiende en un amplio polígono de unos 37.040 m² dentro del ámbito del sector. Dicho hábitat está acompañado por el HIC 5330-6 en la mayor parte de su geometría
 - El HIC 5330-6 Matorrales de sustitución termófilos , con endemismos se extiende en 34.587 m², que en toda su extensión coincide con los pastizales vivaces anteriormente mencionados.



Tal y como se puede apreciar en el plano anterior, el sector está prácticamente ocupado por ambos hábitats de interés comunitario, siendo el hábitat de pastizales prioritario el que ocupa más territorio con unos 37040 m², de los 43.632,86 m² del sector completo.

- b) Atendiendo a lo manifestado en el Adenda al Documento Ambiental Estratégico, por una parte se describe la situación real e identificación de los HIC mediante un análisis florístico y fitocenótico y por otra se analiza la afección real según los HIC identificados.

- El estudio florístico y fitocenótico describe a la finca con un notable grado de artificialización. Consecuencia de esta circunstancia es la práctica desaparición del HIC 6220_1* en todo el ámbito de estudio. Sin embargo, **el HIC 5330_6 (los matorrales de claro carácter termófilo) persisten en el área.**

Por tanto, esto marca una diferencia con respecto a la información procedente de Rediam, es que existe una diferencia de 1.196,01 m² menos de HICs, y que la proporción en el sector de los hábitats se distribuye un 81,73% de HIC 5330_6 y un 0,42% del 6220_1*, sin alianzas.

FIRMADO POR	RAFAEL RAMOS LOPEZ MANUEL GRONDONA RODRIGUEZ	25/01/2024	PÁGINA 2/8
VERIFICACIÓN	Pk2jmX4XDBNHJK2PKY6263TUG6XCSL	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



De la superficie ocupada por hábitats, los 35.843,88 m², se alterarían 28.264,88 m² por la ordenación (que representa un 65% del sector del PP), quedando el resto sin alterar en zonas verdes del sector (7.579,00 m²).



La superficie de HICs que se puede conservar in situ en las zonas verdes del sector representan un total de 7.579 m². La superficie dentro del ámbito del PPO donde se puede compensar parcialmente la superficie de HIC afectados por la ordenación suma un total de 1.299 m².



La superficie de HIC a compensar fuera del sector del PP es de 26.965 m² (69%), que haciendo el cálculo de posibles pérdidas, para no afectar la integridad de los hábitat, se propone aumentar la superficie a compensar en un 10%, resultando una superficie de 29.761 m² (aprox. 3 Ha.).

	Superficie de ocupación del HIC en el PPO	Superficie afectada por la ordenación del PPO	Superficie del HIC a conservarse dentro del sector	Superficie de HICs a compensar en el sector	Superficie a compensarse fuera del sector
6220_1*	183	0	183	0	-
5330_6	35661	28264	7396	1299	26965
TOTAL	35844	28264	7579	1299	26965

Las superficies se expresan en metros cuadrados.

FIRMADO POR	RAFAEL RAMOS LOPEZ		25/01/2024	PÁGINA 3/8
	MANUEL GRONDONA RODRIGUEZ			
VERIFICACIÓN	Pk2jmX4XDBNHJK2PKY6263TUG6XCSL		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



c) Llegado a las conclusiones anteriores se establecen las siguientes medidas correctoras y compensatorias. Respecto a estas últimas se diseñan para evitar una pérdida neta de biodiversidad, de cara a compensar el impacto producido por dicho proyecto sobre los hábitats, evitando con ello un deterioro neto de su estado de conservación o mejorando su calidad. Complementariamente, se desarrollarán las medidas correctoras expuestas ya en el DAE.



Sobre el primer bloque, los espacios con HIC que no son afectados por la ordenación, se delimitaría adecuadamente estas áreas durante la fase de construcción e informando a los operarios de la importancia de su conservación (7579 m²).[Señalado en color verde].

El segundo bloque serían los terrenos que compensan HIC en las zonas verdes del sector (1299 m²). [Señalado en color amarillo].

Y por último, los terrenos con HIC afectados por la ordenación que deben ser compensados fuera del ámbito. (29761 m²). Se debe garantizar que en los HICs compensados, estén suficientemente representados cada uno de los elementos que componen dichos hábitats.

Por otro lado, la adenda propone la creación de un proyecto dirigido a la revegetación- restauración planteando una serie de directrices generales para su ejecución, así como otro proyecto de educación ambiental y seguimiento.

CONCLUSIONES:

a) Zonas a compensar ex situ. La restauración de los HICs afectados fuera del sector es de 3 Ha. del HIC, para que mantenga la integridad de la superficie total de los HICs afectados, **sin embargo no se refleja la selección de lugares en los que se pueden compensar dichos hábitats.**

La experiencia generada en compensaciones ex situ en este tipo de proyectos nos revela las limitaciones físicas y técnicas que conlleva el planteamiento de su realización. Por un lado se debe cumplir los requisitos de disponibilidad de los terrenos dentro del mismo término municipal. Tan

FIRMADO POR	RAFAEL RAMOS LOPEZ	25/01/2024	PÁGINA 4/8
	MANUEL GRONDONA RODRIGUEZ		
VERIFICACIÓN	Pk2jmX4XDBNHJK2PKY6263TUG6XCSL	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



sólo esta premisa implica una reducción drástica de las posibilidades de compensación, ya que los terrenos que están disponibles no son muchos y generalmente están fraccionados. Por otro lado, deben tener una extensión suficiente para dar cabida a la zona a compensar y que además tengan cualidades para que su puesta en marcha no solo sea viable sino que además sea duradero, y por último debe respetar que su forma sea en un solo bloque, para cumplir la condición de no fragmentación. Además de todo estas condiciones, debe darse las circunstancias que los terrenos seleccionados no estén implicados en otras líneas de recuperación, como por ejemplo tras sufrir un incendio o ser espacio de zona verde de otro proyecto. El hecho de tener que atender a todas estas condiciones implica la dificultad para encontrar terrenos factibles para ubicar una compensación ex situ.

b) Las zonas de compensación que se fijan en Zonas Verdes es de 8.878 m² (7579 + 1299). Estas zonas se deberían condicionar de tal modo que garantice la durabilidad y la evolución positiva de los hábitats que están representados en esa zona.

c) La conclusión a la que nos lleva la evaluación a través de la “ *Guía metodológica de evaluación de impacto ambiental en Red Natura 2000*” es que el proyecto no provocaría pérdida en la integridad del lugar, aunque sea necesario compensar los efectos causados sobre los HICs.

Respecto a la aplicación de esta metodología, se puede objetar que, en ausencia de un criterio definido para el espacio, se ha utilizado como base las superficies totales de Andalucía, Málaga y Mijas. Si bien, esta guía está ideada para evaluar el porcentaje de pérdida por proyectos en áreas protegidas integradas en la Red Natura 2000. En este caso, se ha adaptado el criterio a espacios con límites administrativos (Regional, provincial y local).

El efecto sinérgico, atendiendo a la guía metodológica de evaluación de impacto ambiental en Red Natura 2000 dice que “Hoy por hoy, no existe una fuente de información unificada que permita obtener con sencillez toda esta información, ni a escala autonómica ni a escala estatal”, para la identificación de esta concurrencia la guía propone la consulta a los órganos territoriales (locales, provinciales u autonómicos), sin embargo no existe ningún instrumento que nos permita hacer una valoración de dicho efecto a escala provincial.

DEPARTAMENTO DE GEODIVERSIDAD Y BIODIVERSIDAD

Jefe del Departamento

Rafael Ramos López

Técnico del Departamento

Manuel Grondona Rodríguez

FIRMADO POR	RAFAEL RAMOS LOPEZ	25/01/2024	PÁGINA 5/8
	MANUEL GRONDONA RODRIGUEZ		
VERIFICACIÓN	Pk2jmX4XDBNHJK2PKY6263TUG6XCSL	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



ANEXO I: Aplicación de la Guía Metodológica de evaluación de impacto ambiental en Red Natura 2000.

NOTA: Ha de tenerse en cuenta que esta guía metodológica se elaboró por la Subdirección General de Biodiversidad y Medio Natural para la determinación del perjuicio a la integridad de Espacios de la Red Natura 2000 por afección a Hábitats de interés comunitario (HICs). Por tanto, y de manera oficial, no es trasladable a los espacios fuera de dicha red. Aun así, y dado que en la adenda del documento ambiental del promotor, dedicado a los HICs, se hace un resumen del análisis de dicho documento en este informe.

Se hace una valoración para estudiar si el proyecto puede afectar a los HICs y llevarlos a un “Estado de Conservación Desfavorable” analizando si se trata de una alteración significativa del HIC. Para ello se sigue la “*Guía metodológica de evaluación de impacto ambiental en Red Natura 2000*” cuyos criterios son utilizados por la Subdirección General de Biodiversidad y Medio Natural para la determinación del perjuicio a la integridad de Espacios de la Red Natura 2000 por afección de HICs (enero 2019). Se basa en los documentos orientativos de la Comisión Europea “Documento orientativo sobre el apartado 4 del artículo 6 de la «Directiva sobre hábitats» 92/43/CEE (2007)” y “Gestión de Espacios RN2000. Disposiciones del artículo 6 de la Directiva 92/43/CEE sobre hábitats (2000)”. Todo ello, haciendo hincapié en que los HICs dentro del ámbito de estudio no están dentro de ningún espacio de la RN2000 y teniendo en cuenta que la evaluación a la que se somete está ideada para espacios integrados en la mencionada red, por lo que se le supone un entorno de protección más categórico.

El objetivo de la citada Guía es establecer los criterios y umbrales que permitan determinar qué planes, programas y proyectos producirían afecciones residuales apreciables^{*}, sobre los hábitats objetivo de conservación de los espacios de la Red Natura 2000, y dentro de ellos, aquellos que supondrían un riesgo para la integridad del espacio afectado. Con esto se pretende lograr una sistematización del proceso de evaluación que ha de practicar el promotor sobre los hábitats de interés comunitarios.

Los criterios técnicos para efectuar una evaluación de las repercusiones negativas sobre los espacios incluidos en RN2000 se organizan en tres umbrales específicos o condiciones (A, B y C) para cada región biogeográfica (Andalucía está incluida en la región Mediterránea). La medición de variables y su aplicación sobre las condiciones nos permiten determinar si existen efectos apreciables y posteriormente, si estos efectos afectan a la integridad del espacio. La guía selecciona 9 parámetros mensurables y comparables en estos umbrales.

El siguiente esquema sintetiza el proceso de evaluación de repercusiones y situaciones derivadas de las sucesivas fases de cumplimiento o no de las condiciones (A, B y C).

FIRMADO POR	RAFAEL RAMOS LOPEZ	25/01/2024	PÁGINA 6/8
	MANUEL GRONDONA RODRIGUEZ		
VERIFICACIÓN	Pk2jmX4XDBNHJK2PKY6263TUG6XCSL	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



, Afección apreciable o Efecto apreciable se denomina a toda alteración permanente o que pueda ser irreparable de un valor natural. Se considera que un proyecto puede afectar de forma apreciable cuando compromete sus objetivos de conservación. Se entiende por objetivo de conservación los niveles poblacionales de las especies, la superficie y la calidad de los HICs que debe tener un espacio para llegar a un estado de conservación favorable. El concepto apreciable debe referirse a límites mensurables, considerarse las características específicas y las condiciones medioambientales del espacio afectado por el proyecto, los impactos acumulativos de otros proyectos y evaluarse según la magnitud del deterioro y las alteraciones de los hábitats.

Condiciones Afección		Parámetro
A	Pérdida de superficie absoluta admisible según la vulnerabilidad de los HICs	Superficie mínima, mediana y total de los HICs
		Frecuencia de aparición
		Hábitat prioritario
		Hábitat amenazado
		Hábitat endémico
B	Pérdida de superficie relativa admisible	Superficie del HIC
C	Empeoramiento de la estructura y función del HIC	Categoría del estado de conservación
		4 Favorable
		4 Desfavorable- Inadecuado
		4 Desfavorable-Malo

Tabla B. Tipo de afecciones y parámetros de medidas

Evaluación del ámbito según la Guía:

Para el caso concreto del PPO se plantea sobre los ámbitos territoriales regional, provincial y local, ya que no está contenido dentro de ningún espacio RN2000. Por tanto nos restringimos a la tabla C de la guía sobre los valores umbrales establecidos para valorar la pérdida absoluta (en m²), para la región mediterránea, en función del nivel de pérdida de superficie relativa y de las clases de vulnerabilidad de los tipos de HICs.

Nivel	Área relativa alterada	Clases de los HICs (vulnerabilidad)					
		1	2	3	4	5	6
I	≤ 1% límite superior		500	1250	2500	5000	10000
II	≤ 0,5% valor promedio	0	875	1875	3750	7500	15000
III	≤ 0,1% límite inferior		1250	2500	5000	10000	20000

Tabla C de la Guía donde se establecen los umbrales específicos de pérdida absoluta en m² (condición A) para la región biogeográfica Mediterránea.

Para que se cumpla la condición A, la pérdida absoluta de superficie debida al impacto residual del proyecto sobre cada HIC afectado no debe ser superior a los umbrales de la tabla, o sea no deberá superar el nivel I (1% de afección residual) para considerarse como no apreciable.

Para el caso de los HIC presentes en el sector Cortijo Alto nos encontramos con el HICs 5330;

Grupo de HIC	Nombre del HIC (en la Directiva Hábitat)	Grado de Vulnerabilidad	Correspondencia Tabla 2a. Condición A
5 5330	Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos	4	2500 m ²

Para analizar el Criterio A de la guía se parte de la superficie de afección de 28.264 m², con la clase de vulnerabilidad 4 para el HIC 5330 en la región del Mediterráneo que resulta un umbral de vulnerabilidad de 2500 m², se obtiene una valoración con impactos apreciables por lo que requiere analizar el riesgo para la integridad del HIC. Consecuentemente, se evalúa el Criterio B, tomando los valores de extensión de Andalucía, Málaga y Marbella sobre el valor umbral del 1% resultando en todos

FIRMADO POR	RAFAEL RAMOS LOPEZ		25/01/2024	PÁGINA 7/8
	MANUEL GRONDONA RODRIGUEZ			
VERIFICACIÓN	Pk2jmX4XDBNHJK2PKY6263TUG6XCSL		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



los casos inferior al 0,001 %. El impacto residual previsto afecta a menos de un 1% respecto a la superficie del HIC afectado en los ámbitos regional, provincial y municipal. Se concluye que no hay impacto sobre la integridad del lugar y por tanto, no se requiere analizar el estado de conservación del hábitat (Criterio C) y que será necesario compensar la pérdida de los efectos causados.

Según este análisis, para el caso concreto del PPO Cortijo Alto, tras hacerse la valoración, se concluye que la afección sobre este HIC no produce una alteración significativa, ya que aunque en parte del sector la alteración sea permanente, no supone variaciones de carácter irreparable de sus valores naturales, no implica impactos sobre la integridad del lugar, aunque sí se requieren medidas compensatorias para minimizar las afecciones residuales registradas.

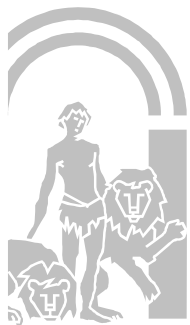
1. Efecto sinérgico. Crítica.

FIRMADO POR	RAFAEL RAMOS LOPEZ	25/01/2024	PÁGINA 8/8
	MANUEL GRONDONA RODRIGUEZ		
VERIFICACIÓN	Pk2jmX4XDBNHJK2PKY6263TUG6XCSL	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

**INFORME DEL DEPARTAMENTO DE GESTIÓN DE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS
RELATIVO AL DOCUMENTO “PLAN PARCIAL URP-MB—7 CORTIJO ALTO (T.M DE
MARBELLA). EXPEDIENTE DGENP/144/2020.**

En relación a la Nota de Régimen Interior procedente del Servicio de Protección Ambiental con fecha 28/10/2020 y recibida por esta asesoría técnica el 4/11/2020, en la que se solicita informe relativo al expediente de solicitud de inicio de evaluación estratégica simplificada del Plan Parcial del sector URP-MB-7 “CORTIJO ALTO”, en el término municipal de Marbella, le comunico **respecto a las competencias asignadas a este Departamento** y sin perjuicio de las que son propias del resto de Departamentos y Unidades Administrativas del Servicio de ENP, así como de otras de esta Delegación, que una vez revisada la localización de la zona en la documentación de fecha octubre de 2019 así como la información oficial disponible en la Unidad de disco del repositorio de la REDIAM, el sector referido no se localiza dentro de los límites de ninguna Zona de Especial Conservación que actualmente pertenezca a la Red Natura 2000 dependiente de esta Unidad Administrativa. La ZEC mas próxima es la ES6170011 “Sierra Blanca”, de la que dista por la zona suroeste del sector aproximadamente unos 90-100 m lineales proyectados, aumentando dicha distancia conforme nos desplazamos hacia el este.

La ZEC “Sierra Blanca” fue declarada por Decreto 110/2015, de 17 de marzo, lo que conlleva su inclusión en el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y su integración en la Red Ecológica Europea Natura 2000, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.1 de la Ley 2/89, de 18 de julio, y en el artículo 42 de la Ley 33/2015, de 21 de septiembre, por la que se modifica la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, quedando recogidos en el citado decreto los límites territoriales del espacio (BOJA nº 87 del año 2015) y estando también disponibles en la página web de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, siendo toda esta información de obligada consideración por parte del equipo redactor de la documentación que fuese a presentarse.



C/ Mauricio Moro, nº 2-3ª 29006 Málaga
Teléf.: 951033800. Fax 951038250.

FIRMADO POR	ANTONIO PULIDO PASTOR		27/11/2020	PÁGINA 1/2
	ENCARNACIÓN CASERMEIRO HERMOSO			
VERIFICACIÓN	640xu796N7MXHC5sXj9mTi412tPIui	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/		

La citada ZEC cuenta, además, con un Plan de Gestión aprobado por Orden de 11 de mayo de 2015, el cual se constituye como elemento central del régimen de protección y gestión y donde se recogen las medidas de conservación de dicho espacio, debiendo ser igualmente tenidas en cuenta por parte de la documentación del estudio ambiental definitiva.

La Ordenación Prevista en el sector contempla los usos del suelo para residencial, equipamientos, viario y zonas verdes, entre otros, como continuación al desarrollo urbanístico ya existente en la zona colindante al sur del sector. No obstante, la enorme proximidad por el límite suroeste al espacio protegido tal y como se ha indicado más arriba genera un alto riesgo de incendios forestales como consecuencia de la actividad humana en el sector que se pretende urbanizar, teniendo en cuenta la existencia de jardines, zonas comunes y viviendas con barbacoas. Todo ello pone en grave riesgo los valores ambientales y naturales del espacio protegido, el cual se vería altamente amenazado dado el carácter forestal y la orografía del terreno. De hecho el citado Plan de Gestión recoge entre las amenazas sobre las prioridades de conservación con un grado de importancia elevada a las alteraciones del sistema natural provocadas por incendios. También quedan incluidas en el mismo grado de amenaza la urbanización y el desarrollo residencial (zonas urbanas con asentamientos humanos).

Igualmente el Plan de Gestión incluye entre los objetivos de la ZEC la gestión preventiva del espacio para evitar el deterioro de los hábitats naturales y especies de interés comunitario, tales como: HIC 5330 "Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos", HIC 5330 "Matorrales arborescentes de Juniperus spp" e HIC 6220 prioritario "Zonas subestépicas con gramíneas y anuales del Thero-Brachypodiete" entre otros.

En base a lo cual se considera que la ordenación prevista afecta de manera indirecta al espacio, por lo que se informa desfavorablemente la actuación, al considerar que supone una amenaza a la conservación de los valores que determinaron la protección del espacio ZEC.



VºBº EL JEFE DE DEPARTAMENTO DE GESTIÓN
DE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS
Fdo. Antonio Pulido Pastor

Málaga a 25 de noviembre de 2020

LA ASESORA TÉCNICA
Fdo. Encarnación Casermeiro Hermoso

C/ Mauricio Moro, nº 2-3ª 29006 Málaga
Teléf.: 951033800. Fax 951038250.

FIRMADO POR	ANTONIO PULIDO PASTOR	27/11/2020	PÁGINA 2/2
VERIFICACIÓN	640xu796N7MXHC5sXj9mTi412tPIui	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

COMUNICACIÓN INTERIOR

Su Ref.: SPA/DPA/ RMF/141/2020 (EA/MA40/20)

Fecha: Pie de firma

Asunto: PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URP-MB-7 "CORTIJO ALTO". MARBELLA

Remitente: Departamento de Calidad del Aire

Destinatario: Departamento de Prevención y Control Ambiental

En relación a la solicitud de informe sobre el Plan Parcial en cuestión y una vez analizada la documentación aportada se informa lo siguiente en materia de contaminación acústica y lumínica:

CONTAMINACIÓN ACÚSTICA.

Condiciones generales.

En lo concerniente al aislamiento acústico de las edificaciones deberá cumplirse por parte del promotor antes de obtener la licencia de primera ocupación lo establecido en el Capítulo III perteneciente al Título III y en la Instrucción Técnica IT.5 del *Decreto 6/2012*, así como en el *Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico «DB-HR Protección frente al ruido» del Código Técnico de la Edificación y se modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación*, modificado todo ello por el *Real Decreto 1675/2008, de 17 de octubre*.

De igual forma deberá atenderse a lo establecido en el artículo 28.4 del referido *Decreto 6/2012* referente al diseño las edificaciones que se destinen a los usos mas sensibles en cuanto a ubicación, orientación y la distribución interior de los recintos protegidos para el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de su Tabla IV aplicable al espacio interior habitable frente a las fuentes de ruido.

Por otra parte se deberá realizar una serie de mediciones "in situ" de los niveles sonoros una vez la actuación se encuentre finalizada para comprobar que no se superan los índices de ruido pertenecientes a los objetivos de calidad acústica que le son de aplicación según la zonificación acústica determinada en función del uso y, en su caso, llevarse a cabo las medidas correctoras adecuadas.



FIRMADO POR	JAVIER BERDEGUE GIL	28/04/2021	PÁGINA 1/2
VERIFICACIÓN	640xu707PFIRMAWCgwU6Ehr3+fz63C	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



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 del Plan Parcial en cuestión les serán de aplicación las disposiciones relativas a contaminación lumínica recogidas en el *Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones Técnicas Complementarias EA-01 a EA-07* por lo que para dicho alumbrado se deberá tener en cuenta la eficiencia energética y los niveles de iluminación que se recogen en sus Instrucciones Técnicas Complementarias EA-02 y EA-03 respectivamente del *Real Decreto 1890/2008*, y que la actuación se localiza en función de sus características en una zona 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 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, de 9 de julio de 2007*.

EL JEFE DEL DEPARTAMENTO DE
CALIDAD DEL AIRE

FIRMADO POR	JAVIER BERDEGUE GIL	28/04/2021	PÁGINA 2/2
VERIFICACIÓN	640xu707PFIRMAWCgwU6EHR3+fz63C	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

COMUNICACIÓN INTERIOR

Nº: **2020e146**

Fecha: En pie de firma

Asunto: Evaluación Ambiental Estratégica simplificada del Plan parcial de ordenación URP-MB-7 “Cortijo Alto”. Marbella

Remitente: DEPARTAMENTO DE RESIDUOS Y CALIDAD DEL SUELO **REF:2020E146**

Destinatario: DEPARTAMENTO DE PREVENCIÓN Y CONTROL AMBIENTAL

REF SPA/DPA/RMF/141/2020 (EA/MA/40/20)

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 del Plan parcial de ordenación URP-MB-7 “Cortijo Alto” en el t.m. Marbella, solicitando informe sobre los aspectos de competencia del Departamento de Residuos y Calidad del Suelo de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible de Málaga. . Analizando la documentación aportada le informo:

0. Síntesis del plan parcial.....	1
1. Producción de residuos peligrosos.....	3
2. Residuos no peligrosos y Residuos urbanos o asimilables a urbanos.....	3
3. Residuos de construcción y demolición.....	4
4. Protección del suelo.....	5

0. Síntesis del plan parcial.

El sector cuenta con una superficie total de 43.632,86 m², según el levantamiento topográfico realizado recientemente.

Se selecciona la Alternativa 2 que recoge la implantación de 32 viviendas unifamiliares con una ocupación de 26.166 m², y con una superficie de zonas verdes de 8.877 m².

Se disminuye la superficie de viales, siendo ésta de 7.549 m², lo que hace que aunque la zona residencial sea mayor, la superficie total alterada disminuya respecto a la Alternativa 1

Los equipamientos ocupan 1.000 m².

Las zonas verdes se localizan mayoritariamente en las áreas de pendientes más abruptas al oeste del ámbito, aunque hay dos manchas más pequeñas al sur y al este, mientras que el suelo destinado a equipamientos se sitúa al sur del sector, en el borde izquierdo de lo que sería la prolongación de la calle Padre Paco Ostos que da acceso al ámbito.



FIRMADO POR	CORAL SUBIRON GARAY	16/03/2021	PÁGINA 1/5
	JAVIER JESUS ESCAÑO GONZALEZ		
VERIFICACIÓN	640xu970PFIRMAykXZVte2hwmj4Can	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

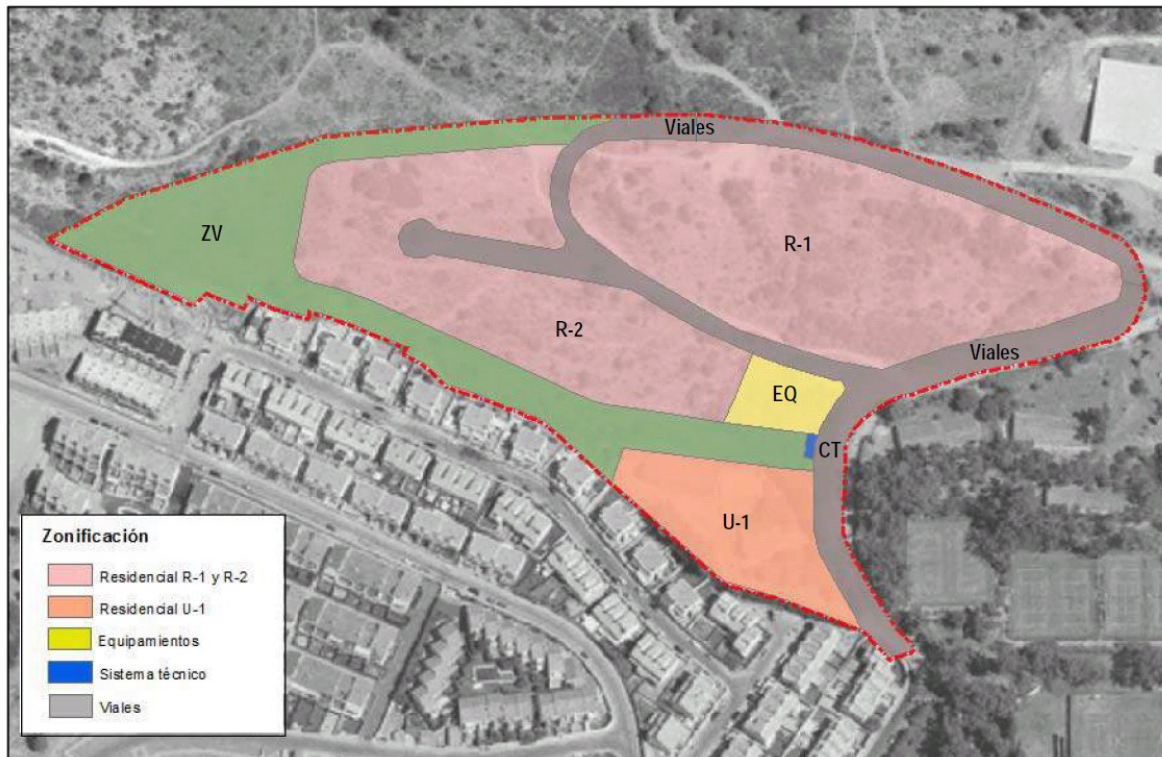


Ilustración 1: ZONIFICACIÓN USOS ALTERNATIVA 2.

Dentro de la ordenación prevista se diferencian por lo tanto los siguientes usos del suelo

- RESIDENCIAL LIBRE®
- EQUIPAMIENTOS (EQ)
- SISTEMAS TÉCNICOS (CT)
- ZONAS VERDES (ZV)
- VIARIO

CESIONES	REG. PLANEAMIENTO	LOUA	FICHA PGOU	PLAN PARCIAL
JARDINES	480,00m ²	1.767,12m ²	8.877,92m ²	8.877,92m ²
AREAS DE JUEGO	96,00m ²			
TOTAL ZONAS VERDES	4.363,28m ²	4.363,28m ²		
EQUIP. EDUCATIVO	1000,00m ²	-		1000,62m ²
SIPS COMERCIAL - SOCIAL	100,00m ²			
APARCAMIENTO	49	49-98		47+2 en viario

Ilustración 2: TABLA COMPARATIVA DE DOTACIONES



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 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 las obras de urbanización derivadas del presente Plan Parcial 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, los residuos provenientes del desbroce podrán ser aprovechados, valorizados como leña o biomasa o retirados a planta de tratamiento autorizada, siempre cumpliendo las prescripciones del mencionado *Decreto 73/2012, de 20 de marzo*.

El proyecto de urbanización debe contemplar **reservas de espacio** necesarias para la situación de los **contenedores de RSU**. La **reserva de espacio** debe contemplar que deben existir **contenedores de los siguientes tipos**:

- **Fracción orgánica.**
- **Papel**
- **Vidrio**
- **Envases**
- **Fracción resto**

Su disposición será tal que su utilización por los usuarios y por los servicios de recogida no entorpezca la circulación.

FIRMADO POR	CORAL SUBIRON GARAY	16/03/2021	PÁGINA 3/5
	JAVIER JESUS ESCAÑO GONZALEZ		
VERIFICACIÓN	640xu970PFIRMAykXZVte2hmwj4Can	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



3. 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.

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.

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.

FIRMADO POR	CORAL SUBIRON GARAY	16/03/2021	PÁGINA 4/5
	JAVIER JESUS ESCAÑO GONZALEZ		
VERIFICACIÓN	640xu970PFIRMAyKXZVte2hmwj4Can	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



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.

ASESOR TÉCNICO DEPARTAMENTO
DE RESIDUOS Y CALIDAD DEL SUELO
Fdo.: Javier Escaño González

JEFA DEL DEPARTAMENTO
DE RESIDUOS Y CALIDAD DEL SUELO
Fdo.: Coral Subirón Garay

FIRMADO POR	CORAL SUBIRON GARAY	16/03/2021	PÁGINA 5/5
VERIFICACIÓN	JAVIER JESUS ESCAÑO GONZALEZ	640xu970PFIRMAykXZVte2hmwj4Can	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/

Ref: SPA/DPA/RMF/141/2020

N/Ref: MA-69999

Asunto: EAE simplificada del plan parcial de ordenación del sector URP-MB-7
"Cortijo Alto", T.M. Marbella

DATOS

Fecha registro entrada: 25/08/2021 N° registro: ---
Peticionario: Servicio de Protección Ambiental
Municipio: Marbella
Provincia: Málaga
Cauce: No aplica
Margen: No aplica
Coords. UTM (ETRS89): X: 330427 Y: 4044317

ANTECEDENTES DE HECHO

Con fecha 27 de octubre de 2021, se recibe comunicación interior del Jefe de Servicio de Protección Ambiental, en el que solicita la emisión de informe sobre los aspectos competencia en materia de Aguas en el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada del Plan Parcial de ordenación del sector URP-MB-7 "Cortijo Alto" Marbella (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:

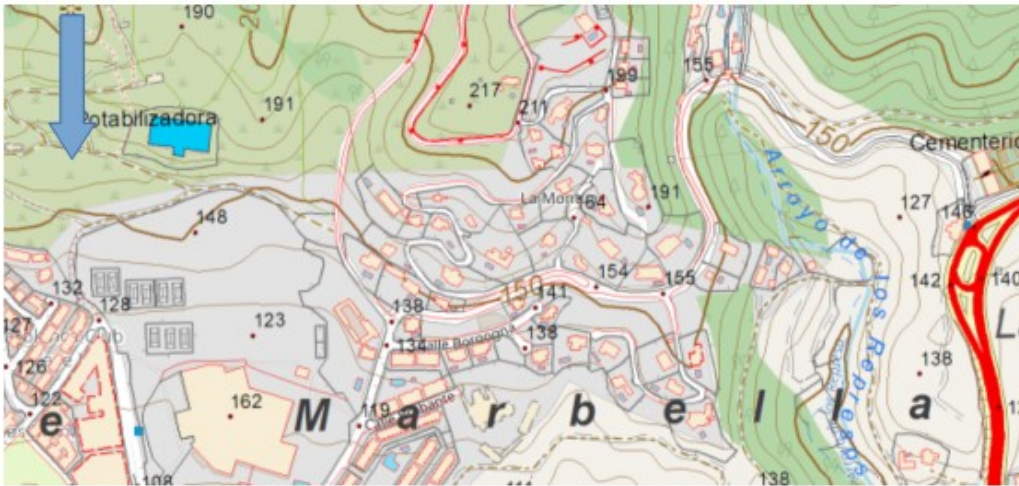
- Documento Ambiental Estratégico 1
- Documento Ambiental Estratégico 2

LOCALIZACIÓN

El documento ambiental tiene por objeto determinar los efectos adversos que el desarrollo del Plan Parcial del Sector URP-MB-7 Cortijo Alto, Suelo Urbanizable Programado. El Plan Parcial desarrolla las previsiones de Ordenación del P.G.O.U. sobre el sector URP- MB-7 "Cortijo Alto", sector de Suelo Urbanizable, teniendo como objetivo la adecuada ordenación de los terrenos comprendidos en el ámbito delimitado. El sector cuenta con una superficie total de 43.632,86 m²



FIRMADO POR	PAOLO LAGUNA MATTEI	02/12/2021	PÁGINA 1/8
VERIFICACIÓN	Pk2jmU2AV2NFGWMRY2CY9XZUEVG3DW	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Para el desarrollo urbanístico del Sector se analizan en el Documento Ambiental tres alternativas, de las que se valoran sus ventajas e inconvenientes, para concluir que la que mejores condiciones presenta desde el punto de vista ambiental es la alternativa núm. 2.

Esta alternativa, recoge la implantación de viviendas unifamiliares con una ocupación de 26.166 m², y con una superficie de zonas verdes de 8.877 m². Disminuye sin embargo la superficie de viales, siendo ésta de 7.549 m², lo que hace que aunque la zona residencial sea mayor, la superficie total alterada disminuya respecto a la Alternativa 1 anterior. Los equipamientos ocupan 1.000 m². Las zonas verdes se localizan mayoritariamente en las áreas de pendientes más abruptas al oeste del ámbito, aunque hay dos manchas más pequeñas al sur y al este, mientras que el suelo destinado a equipamientos se sitúa al sur del sector, en el borde izquierdo de lo que sería la prolongación de la calle Padre Paco Ostos que da acceso al ámbito.

FIRMADO POR	PAOLO LAGUNA MATTEI	02/12/2021	PÁGINA 2/8
VERIFICACIÓN	Pk2jmU2AV2NFGWMRY2CY9XZUEVG3DW	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Dominio Público Hidráulico y sus zonas de protección adyacentes.

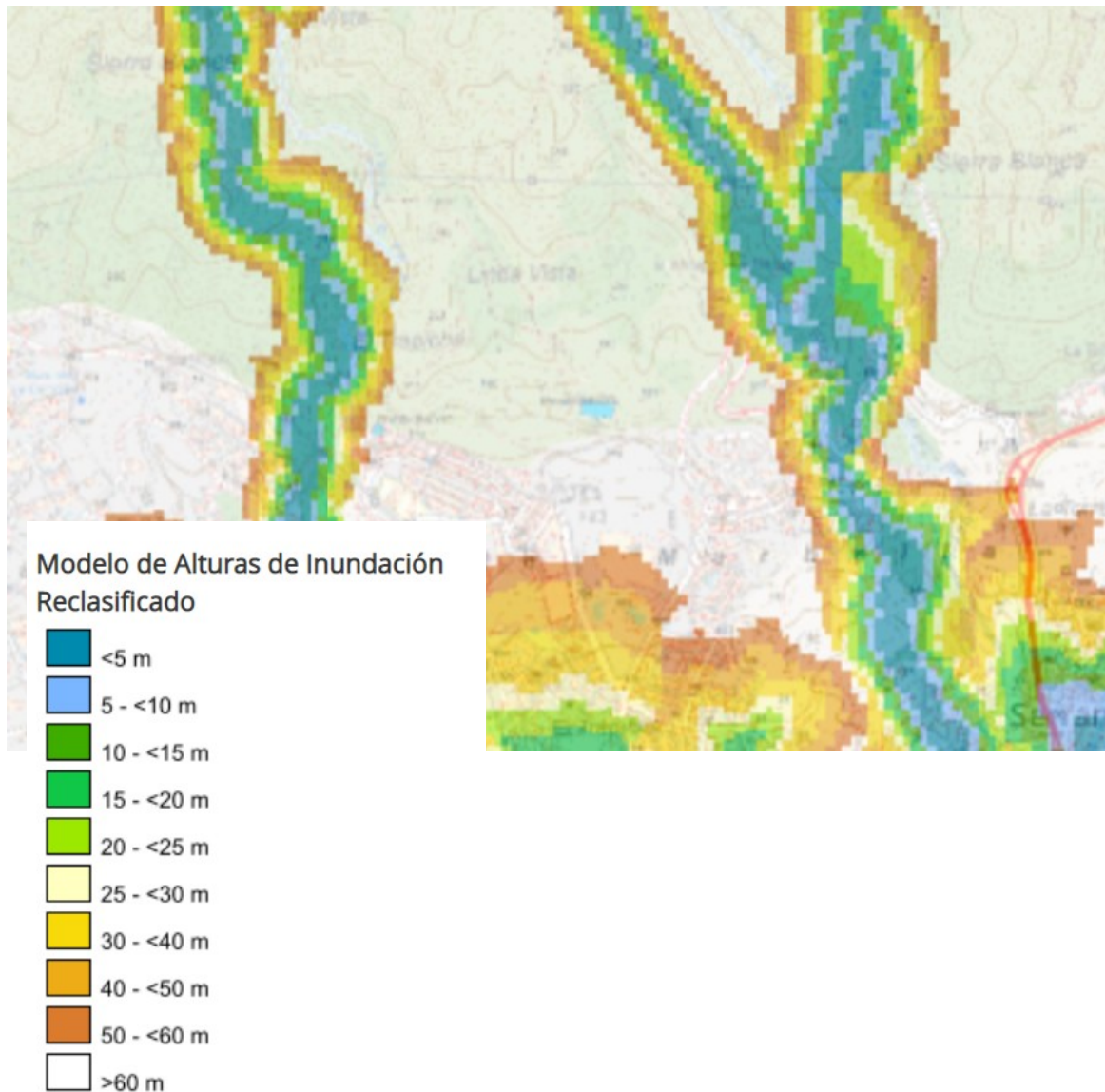
Red hidrográfica.

La Superficie de este Sector objeto del Plan Parcial, queda entre dos cauces, el Arroyo Guadalpín y el Arroyo de las represas, en ambos casos a más de 100 metros.



Si bien no nos consta el deslinde administrativo de dichos cauces, consultados los mapas de altura de inundación de la cartografía de las bases de referencia Hidrológica de Andalucía, tampoco se observa incidencia en cuanto a la altura de inundabilidad de estos cauces.

FIRMADO POR	PAOLO LAGUNA MATTEI	02/12/2021	PÁGINA 3/8
VERIFICACIÓN	Pk2jmU2AV2NFGWMRY2CY9XZUEVG3DW	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Por tanto, el Sector no se encuentra afectado por un cauce de dominio público hidráulico y por las zonas de protección.

Masas de aguas subterráneas.

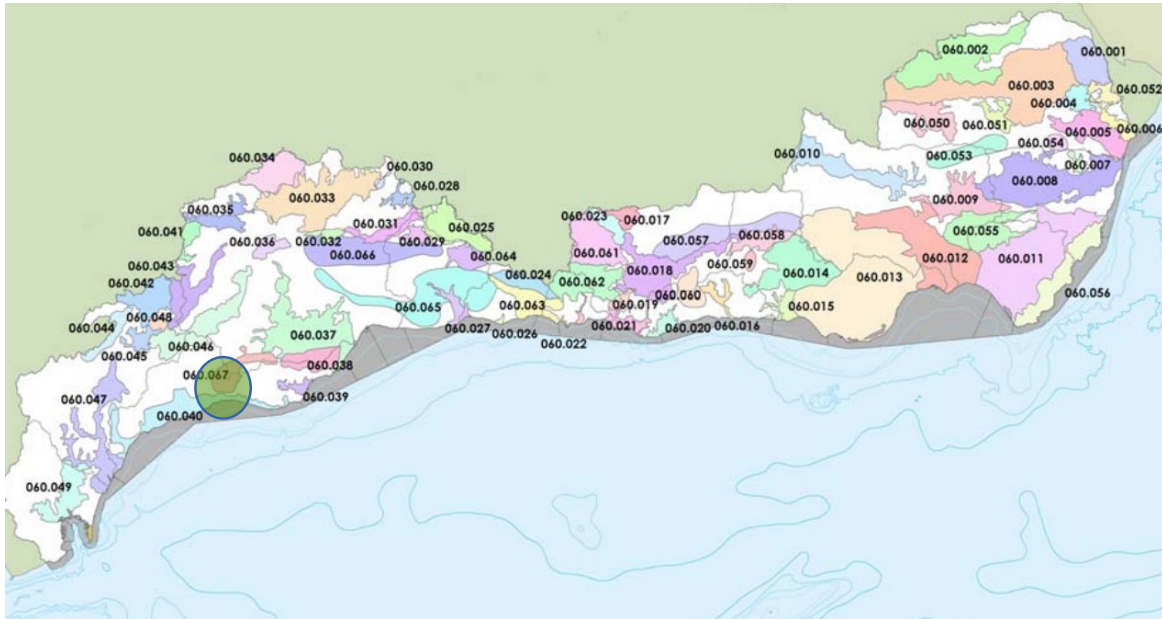
Si bien el sector no se ve afectado directamente por la existencia de un acuífero que se localice bajo la superficie de los terrenos, ello no implica que no se deba de tener en cuenta que el desarrollo urbanístico debe velar por la protección de estas aguas subterráneas. En este sentido es posible que se produzcan afecciones por cercanía a las mismas, de manera que se deberán de adoptar todas las medidas que el proyecto de obras demande, y que estén previstas tanto en la fase de construcción como en la fase de

FIRMADO POR	PAOLO LAGUNA MATTEI	02/12/2021	PÁGINA 4/8
VERIFICACIÓN	Pk2jmU2AV2NFGWMRY2CY9XZUEVG3DW	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



funcionamiento, pues hay que actuar de conformidad con el criterio de prudencia, que la normativa comunitaria exige, es por ello que se deben evitar vertidos a terrenos que puedan alcanzar los acuíferos.

Téngase en cuenta que el agua, es un recurso unitario, y de una u otra manera, no se puede considerar de forma aislada, pues todo esta relacionado, se habla del ciclo integral del agua. En imagen se detalla lugar afectado por el Plan Parcial, y masas de aguas cercanas al sector.



Los principales impactos que pudieran afectar la Hidrología, se producen por la probabilidad de existencia de vertidos accidentales o disminución de la capacidad de la recarga del acuífero por aparición de suelos asfaltados. Es por ello, que se debe precisar si estos terrenos forman parte de cuenca de arroyos o ríos, de manera que no afecten negativamente a su estado.

Por tanto, 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, comprensivas tanto para la fase de construcción, como para la fase de funcionamiento.

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

FIRMADO POR	PAOLO LAGUNA MATTEI	02/12/2021	PÁGINA 5/8
VERIFICACIÓN	Pk2jmU2AV2NFGWMRY2CY9XZUEVG3DW	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



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.

Aparece como zonas sin restricciones:



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. No obstante, esto no es obstáculo, para que en el desarrollo de estos planes, se prevean técnicas de abastecimiento que permitan alcanzar un sistema cada vez mas eficiente, de manera que la tendencia debe ser aprovechar las mejores técnicas en el mercado que permita y favorezca el ahorro del recurso hídrico, dada su creciente escasez.

FIRMADO POR	PAOLO LAGUNA MATTEI	02/12/2021	PÁGINA 6/8
VERIFICACIÓN	Pk2jmU2AV2NFGWMRY2CY9XZUEVG3DW	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Por otro, lado, debe de contar la corporación local, con la concesión de aguas para abastecimiento, tal y como se exige por la normativa vigente en materia de agua, así se considera que el ente local debe actuar con prudencia en la aprobación de proyectos en los que se requiera atender demanda de agua para abastecimiento, pues no solo debe contar con la correspondiente infraestructura, sino que además el aprovechamiento de las aguas debe estar amparado por el correspondiente título que legitime este nuevo uso, a tal efecto si no estuvieran contemplados en la concesión original, deberá de incluirse los nuevos recursos en la correspondiente modificación de la concesión que a tal efecto se deberá solicitar.

Infraestructuras del ciclo integral del agua. Saneamiento y depuración.

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

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

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

Tanto el abastecimiento a población como la capacidad de depuración con la que debe contar el municipio deberá tener en cuenta el 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.

FIRMADO POR	PAOLO LAGUNA MATTEI	02/12/2021	PÁGINA 7/8
VERIFICACIÓN	Pk2jmU2AV2NFGWMRY2CY9XZUEVG3DW	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



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

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

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

FIRMADO POR	PAOLO LAGUNA MATTEI	02/12/2021	PÁGINA 8/8
VERIFICACIÓN	Pk2jmU2AV2NFGWMRY2CY9XZUEVG3DW	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

**CONSEJERÍA DE AGRICULTURA,
GANADERÍA, PESCA Y DESARROLLO
SOSTENIBLE.**
DELEGACIÓN TERRITORIAL DE MÁLAGA
Avd. de la Aurora, nº 47, Planta 14
Edificio Servicios Múltiples - 29071 MÁLAGA

Expte: RJ-501/20
Asunto: Informe
UPPH/JASC

Con fecha 4 de diciembre de 2020 tuvo entrada en esta Delegación solicitud de informe por parte de la Delegación Territorial de Málaga de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible relativa a la “Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada Documento Ambiental Estratégico del Plan Parcial **Sector URP-MB-7 “Cortijo Alto”** en el Término Municipal de Marbella, cuyo promotor es Poniente Fuerte, S.L., acompañada de documentación técnica.

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

Una vez estudiada la documentación se emite el siguiente informe por los Servicios Técnicos de esta Delegación Territorial:

INFORME PARA LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO DEL PLAN PARCIAL SECTOR URP MB 7 “CORTIJO ALTO” (MARBELLA).

El Plan Parcial desarrolla las previsiones de Ordenación del P.G.O.U. sobre el sector URP-MB-7 “Cortijo Alto”, sector de Suelo Urbanizable, teniendo como objetivo la adecuada ordenación de los terrenos comprendidos en el ámbito delimitado.

El suelo objeto de estudio se caracteriza por ser un suelo urbanizable situado en una zona con valores ambientales especialmente importantes en cuanto a la vegetación que lo cubre y a la topografía existente en una parte del mismo, aunque sin protecciones ambientales de ningún tipo, y con cierto grado de degradación ambiental, favorecida por la existencia de vías transitables para coches y viviendas y con su proximidad a suelos urbanos consolidados.

El sector cuenta con una superficie total de 43.632,86 m².
A partir de la red viaria prevista, se obtienen un conjunto de parcelas en las que se establecen los diferentes usos previstos en el sector.

En primer lugar, se establecen las parcelas de zona verde pública, concentradas en una gran zona al oeste con dos ramales al norte y sur.

A continuación, se ubica una parcela destinada a equipamiento público, en la zona este, lo más próximo posible a la ciudad consolidada.

Por último, se destinan a uso residencial tres parcelas, una de ellas destinada a viviendas unifamiliares aisladas, y las otras dos destinadas a viviendas libres, entre ellas se distribuye el

Mauricio Moro Pareto, 2, Edificio Eurocomsur, 6ª Pta 29006 Málaga
Teléfono 95 104 14 00. Fax 95 104 14 01



Código:RXPMw959PFIRMAmcwTbx0JBxMnkXyh.
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma>

FIRMADO POR	ROCIO FERNANDEZ BACA GALANTE	FECHA	25/03/2021
ID. FIRMA	RXPMw959PFIRMAmcwTbx0JBxMnkXyh	PÁGINA	1/2

aprovechamiento del Sector, aplicando a todas la misma ordenanza de Vivienda Exenta en Conjunto Residencial.

Contrastada la información aportada con la documentación existente en los archivos de esta Delegación Territorial y los planeamientos urbanísticos de Marbella, en el entorno del área objeto de consulta se localizan los siguientes yacimientos:

- Cerro del Trapiche (01290690086), sitio arqueológico en el que no se ha detectado ningún tipo de estructura, aunque sí se han localizado en superficie restos de cerámica dispersos de la prehistoria reciente, época romana y medieval.

CONCLUSIÓN

Una vez analizada la documentación técnica presentada y la obrante en esta Delegación, se considera que, desde el punto de vista arqueológico, la propuesta es compatible con los valores patrimoniales de la zona, por lo que procede emitir INFORME DE VIABILIDAD a la “Evaluación Ambiental estratégica Simplificada Documento Ambiental Estratégico del Plan Parcial Sector URP-MB-7 “Cortijo Alto” en el Término Municipal de Marbella,” condicionada a la realización de:

Control Arqueológico de Movimiento de Tierras: todo el área de la planta fotovoltaica ha de ser sometida a un control de movimientos de tierras, según lo establecido por el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

Dicha actividad arqueológica deberá ser autorizada previamente por esta Delegación Territorial y realizadas por técnico competente (arqueólogo), de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas (BOJA, nº. 134, de 15 de julio de 2003).

Los resultados de esta actividad marcarán, en su caso, las medidas correctoras a aplicar posteriormente a indicación de esta Delegación Territorial, así como las nuevas actuaciones arqueológicas que pudiera, en su caso, ser necesario ejecutar .

Lo que le comunico para su conocimiento y efectos oportunos.



La Jefa del Servicio de Bienes Culturales
Rocío Fernández-Baca Galante

Mauricio Moro Pareto, 2, Edificio Eurocomsur, 6ª Pta 29006 Málaga
Teléfono 95 104 14 00. Fax 95 104 14 01

Código:RXPMw959PFIRMAmcwTbx0JBxMnkXyh.

Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma>

FIRMADO POR	ROCIO FERNANDEZ BACA GALANTE	FECHA	25/03/2021
ID. FIRMA	RXPMw959PFIRMAmcwTbx0JBxMnkXyh	PÁGINA	2/2