

INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR URP-SP-12 “ZONA SUR I”. T.M. MARBELLA

(Expte. EA/MA/42/21)

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

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

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

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

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



FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	25/01/2023	PÁGINA 1/17
VERIFICACIÓN	Pk2jm55UVZQNBBQQF2PVGHAH2H3LR4P	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

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

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

El objeto del plan parcial es acometer el desarrollo urbanístico del sector, estableciendo la ordenación pormenorizada completa, de manera que se complete la malla urbana, mejorando la interconexión entre las distintas áreas y urbanizaciones. Asimismo, se pretende crear una nueva zona urbana residencial-turística, dotar el sector de nuevos espacios libres públicos y de nuevas parcelas para equipamiento público.

Se trata de un ámbito de 109.500 m² de terrenos clasificados como suelo urbanizable programado, cuyo uso global es el residencial. La edificabilidad total es de 40.884 m²t, con un coeficiente de edificabilidad de 0,3734 m²t/m²s y una densidad máxima de 30 viviendas por hectárea, lo que eleva el número máximo de viviendas a 382 en la totalidad del sector, de las que un mínimo de 122 tendrán que ser protegidas. La superficie de espacios libres que se propone es sensiblemente superior a 21.900 m², mientras que la superficie destinada a equipamientos – todos concentrados en la misma manzana – asciende a 8.865 m². Se plantea también un uso comercial en una parcela de poco más de 382 m².

Resulta de aplicación, como se ha expuesto anteriormente, la disposición transitoria tercera de la ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, que recoge que los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico que se hubiesen iniciado antes de la entrada en vigor de dicha 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. Por lo tanto, es de aplicación la redacción de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, previa a las modificaciones incorporadas por la disposición final quinta de la citada ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

El plan parcial del sector URP-SP-12 “Zona Sur I” de Marbella se subsume en el supuesto de hecho contemplado en el artículo 40.3 c) de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, donde se alude a “los restantes instrumentos de planeamiento de desarrollo no recogidos en el apartado 2 c) anterior – que se refería a determinados planes especiales –, así como sus revisiones, cuyo planeamiento general al que desarrollan no haya sido sometido a evaluación ambiental estratégica”. Siendo éste el caso, resulta procedente, en consecuencia, someter el plan parcial de ordenación del sector URP-SP-12 “Zona Sur I”, del término municipal de Marbella, a un procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica.

2.- TRAMITACIÓN

Con fecha 25 de agosto de 2021 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 del sector URP-SP-12 “Zona Sur I”, 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 del plan parcial fechado en marzo de 2021, de acuerdo a lo establecido en el artículo 40.7 de la citada ley 7/2007.



FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	25/01/2023	PÁGINA 2/17
VERIFICACIÓN	Pk2jm55UVZQNBBQQF2PVGAH2H3LR4P	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

- Documento ambiental estratégico, que incluye estudio acústico, fechado en marzo de 2021, que cubre los aspectos que se señalan en el artículo 39.1 de la ley 7/2007.

Consecuentemente, esta Delegación Territorial emite el 1 de octubre de 2021 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:

Organismo consultado	Fecha de la respuesta
Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de las Aguas	21/03/2022
Departamento de Calidad del Aire	27/10/2021
Departamento de Residuos y Calidad del Suelo	29/09/2022
Servicio de Gestión del Medio Natural	08/11/2022
Departamento de Calidad Hídrica	17/06/2022
Centro Operativo Provincial	25/10/2022

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

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

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

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

4.- VALORACIÓN AMBIENTAL DEL PLAN PROPUESTO.

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

En el informe emitido el 27 de octubre de 2021 por el departamento de calidad del aire de esta Delegación Territorial se señala, respecto a la contaminación acústica, que, una vez se haya acometido el desarrollo urbanístico del sector, habrán de acometerse una serie de mediciones *in situ* de los niveles sonoros en aras a comprobar que no se excedan los índices de ruido correspondientes a los objetivos de calidad acústica



que le son de aplicación conforme a la zonificación acústica establecida en función del uso. En caso de que se superaren tales niveles sonoros, deberán llevarse a cabo las medidas correctoras oportunas.

Por su parte, y en relación con la contaminación lumínica, con el objeto de reducir la intrusión lumínica en zonas distintas a las que se pretenda iluminar, preservar las condiciones naturales de oscuridad nocturna en los ecosistemas de alrededor y promover el uso eficiente del alumbrado, se aplicará a las instalaciones de alumbrado exterior las disposiciones contenidas en el reglamento de eficiencia energética, aprobado mediante el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, y en sus instrucciones técnicas complementarias EA-02 y EA-03. Se tendrá en consideración que el sector se emplaza, en función de sus características, en una zona E3, con lo que se atenderá a las prescripciones técnicas que se indican en su instrucción técnica complementaria 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.

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

Con fecha 21 de marzo de 2022, se emite informe por parte del Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de las Aguas de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca, Aguas y Desarrollo Rural en Málaga, donde se recoge que no discurre por el ámbito de actuación ningún curso de agua, ni hay masas de aguas superficiales que puedan afectar al desarrollo urbanístico del sector, estando el cauce más próximo, el arroyo del Chopo, a más de 250 m. Consecuentemente, no existe, tampoco, riesgo de inundación del ámbito.

Sí hay, empero, una masa de agua subterránea, denominada Marbella Estepona, cuyo código es el ES060MSBT060.040, y que se halla en un estado global de “mal estado”. Para su preservación se atenderá a la posibilidad de que acaezcan vertidos accidentales en el ámbito de actuación, y para minimizar la probabilidad de que estos siniestros tengan lugar, se adoptarán las medidas preventivas contempladas en el apartado 4.3 del presente informe ambiental estratégico, particularmente las referidas a la protección del suelo (último subapartado del 4.3). De igual manera, para favorecer la infiltración y evitar en lo posible la compactación del suelo, el instrumento de ordenación urbanística establecerá estos mínimos de superficies permeables, a saber:

- a).- El 20% como mínimo en las aceras de ancho superior a metro y medio.
- b).- El 50% como mínimo en bulevares y medianas.
- c).- El 35% como mínimo en las plazas y zonas verdes urbanas.

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

- Consumo anual de agua bruta previsto para atender el nuevo crecimiento, expresado en m³/año.
- Demanda comprometida en otros instrumentos de planeamiento aprobados y pendientes de desarrollo, en m³/año.



FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	25/01/2023	PÁGINA 4/17
VERIFICACIÓN	Pk2jm55UVZQNBBQQF2PVGHAH2H3LR4P	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

- Distribución temporal de los consumos previstos a lo largo del horizonte del Plan.
- Origen de los recursos hídricos que atenderán las futuras demandas, acreditando la titularidad de los mismos, y su situación administrativa concesional.

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

Conforme a lo recogido en los apartados a), b) y c) de la ley 9/2010, de 30 de julio, de aguas de Andalucía, es competencia municipal el abastecimiento de agua potable, el tratamiento de las aguas residuales urbanas así como de las pluviales, y el establecimiento de medidas o programas de reducción de presencia de sustancias peligrosas en la red. En idéntico sentido se pronuncia el artículo 25.2 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 habrá de tener en cuenta el número de habitantes para lo que se considerarán los datos oficiales del instituto de estadística de Andalucía.

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.

Tras la aprobación inicial del plan parcial, el Ayuntamiento de Marbella deberá solicitar el **informe sectorial en materia de aguas** referido en el artículo 42 de la ley 9/2010, de 30 de julio, de aguas de Andalucía, y en la legislación urbanística de Andalucía. Este informe se emitirá atendiendo a lo dispuesto en la instrucción de 20 de febrero de 2012 de la anterior Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico y se pronunciará acerca de los siguientes aspectos:

- 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.

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

Con fecha 29 de septiembre de 2022 se emite informe por parte del departamento de residuos y calidad del suelo de la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en Málaga el informe solicitado en el marco del trámite de consultas contemplado en el artículo 39.2 de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental. En el mismo se pronuncia sobre los siguientes aspectos.



FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	25/01/2023	PÁGINA 5/17
VERIFICACIÓN	Pk2jm55UVZQNBBQQF2PVGHAH2H3LR4P	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

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 22/2011, de 28 de julio, 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 las obras realizadas 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, para el emplazamiento de la obra, para lo cual deberá efectuar comunicación previa a esta Delegación Territorial, conforme a lo establecido en el Real Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía, debiendo cumplir las obligaciones establecidas en el artículo 13 del citado Real Decreto.

Residuos no peligrosos y residuos urbanos o asimilables a urbanos.

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

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

Respecto a los residuos vegetales, 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.

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.



FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	25/01/2023	PÁGINA 6/17
VERIFICACIÓN	Pk2jm55UVZQNBBQQF2PVGAH2H3LR4P	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

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

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

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

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

Los residuos de construcción y demolición originados en la obra se destinarán, preferentemente, a operaciones de reutilización, reciclado u otras formas de valorización, no pudiendo depositarse en vertedero sin antes haberse sometido a alguna operación de tratamiento previo. Esto, además, no será aplicable a los residuos inertes cuyo tratamiento resulte 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	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	25/01/2023	PÁGINA 7/17
VERIFICACIÓN	Pk2jm55UVZQNBBQQF2PVGAH2H3LR4P	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Protección del suelo

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

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

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

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

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

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

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

4.4. Consideraciones en materia del medio natural.

Con fecha 8 de noviembre de 2022 se emite informe por parte del servicio de gestión del medio natural de la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en Málaga donde se analizan las afecciones que, en materia de flora, fauna y hábitats, pudiere entrañar el plan parcial propuesto, y se detallan algunas medidas de obligatoria adopción para prevenir, reducir o compensar tales afecciones.

No se ha constatado la existencia de hábitats de interés comunitario en el ámbito territorial del sector,



FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	25/01/2023	PÁGINA 8/17
VERIFICACIÓN	Pk2jm55UVZQNBBQQF2PVGAH2H3LR4P	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

y tampoco la presencia de taxones de flora amenazada o que esté sujeta a determinadas particularidades en cuanto a su protección.

El sector sí se solapa, por el contrario, con el ámbito de aplicación del Plan de Recuperación y Conservación de Aves Necrófagas, aprobado mediante el Acuerdo de 18 de enero de 2011, del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, particularmente con el área de distribución que en el mismo se establece para el alimoche, especie que además se halla incluida en el Listado Español de especies en régimen de protección especial, desarrollado mediante el Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero. El ámbito, además, se incluye dentro de los corredores del águila real, el águila perdicera, la cigüeña negra, el milano real y el buitre leonado. También ostenta cierto interés en cuanto a la presencia en el mismo – particularmente en las edificaciones antiguas – de quirópteros, aves nocturnas y reptiles – pudiéndose encontrar especies como el sapo común o la culebra bastarda –. El camaleón común también ha de estar presente en el ámbito con mayor presencia de matorral.

Por lo tanto, se dará cumplimiento a las condiciones siguientes:

- Previamente a acometer ningún desbroce ni ningún movimiento de tierras ni ninguna otra operación en el ámbito de actuación se llevará a cabo una prospección previa, en presencia de agentes de medio ambiente que levantarán el correspondiente acta, en aras a detectar la presencia de ejemplares de fauna silvestre – particularmente aquellos taxones de menor capacidad de movimiento como reptiles, anfibios o micromamíferos –, así como nidos con huevos o pollos, o madrigueras con indicios de estar habitadas. La prospección previa se llevará a cabo también en aquellas edificaciones antiguas que hubiese y que se prevea demoler, por la posibilidad de que estén habitadas por rapaces nocturnas o por murciélagos. Si se detectase la presencia de cualquiera de los elementos descritos, se suspenderá toda actuación en el ámbito y se dará traslado inmediato de dicha circunstancia a la Delegación Territorial de sostenibilidad, medio ambiente y Economía Azul en Málaga, que determinará cómo operar en relación al particular.

- La maquinaria de obras únicamente circulará o se empleará en aquellos puntos donde resulte indispensable, debiéndose disponer de un área debidamente impermeabilizada para las tareas que pudieren entrañar riesgos de vertidos o de cualquier otra índole. Se atenderá, a tal efecto, a lo recogido en el último subapartado – *Protección del suelo* – del apartado 4.3 del presente informe ambiental estratégico. La circulación de vehículos y maquinarias quedará circunscrito al ámbito de obra, debiendo existir zonas controladas de aparcamiento, limpieza, reparaciones u otros usos alejadas de estos suelos. Será obligatorio, por parte de la persona encargada de obra, que informe a todos los trabajadores de estas condiciones, y de la obligación de preservar la vegetación y suelos del ámbito.

- El calendario de obras se ajustará evitando que las mismas entrañen una afección directa como la ejecución de desmontes, coincida con el período reproductor de la fauna – entre marzo y junio, ambos inclusive –. A fin de preservar el éxito reproductor de la fauna más sensible, además, no podrán acometerse trabajos nocturnos – entre las 20 y las 8 horas –, por resultar particularmente molestos para la fauna debido al empleo de fuentes luminosas.

- Las tareas de revegetación que se acometan para restaurar la vegetación y para incrementar la biomasa del ámbito y, con ella, su capacidad de sumidero, habrán de fundamentarse en taxones autóctonos, y evitar en todo caso el empleo de taxones incluidos en el Catálogo Español de especies exóticas invasoras, desarrollado mediante el Real Decreto 630/2013. Estas tareas de forestación incluirán, entre otros, taxones productores de bajas, drupas y otros frutos carnosos que sirvan de alimento a los pájaros frugívoros hibernantes. Además de poderse acometer plantaciones a modo de bosquetes, se plantarán, asimismo,



FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	25/01/2023	PÁGINA 9/17
VERIFICACIÓN	Pk2jm55UVZQNBBQQF2PVGAH2H3LR4P	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

conformando setos que sirvan como lugar de refugio y alimentación de múltiples especies.

- Durante la fase de obras, y previamente a acometer ninguna tarea de revegetación, se erradicarán todos los ejemplares de especies exóticas invasoras existentes en el ámbito de actuación, debiéndose erradicar de manera minuciosa todos los residuos para evitar el arraigo de algún esqueje o propágulo que pudiere actuar como vector de dispersión.

- Se favorecerá la presencia de quirópteros, y para evitar que se establezcan en los huecos de las edificaciones, se colocarán estructuras específicas para albergar sus colonias en el ámbito de actuación, evitando daños o molestias de salubridad en las construcciones civiles, postes o troncos de los árboles.

- De igual manera, para facilitar la cohabitación de rapaces como lechuzas, cernícalos primilla e hirundínidos – golondrinas, vencejos y aviones –, que suelen aprovechar ciertas estructuras de las edificaciones antrópicas, se colocarán nidales adecuados para tales especies, o abriendo oquedades en los muros y tabiques en aquellos lugares en que se estime resulte más adecuado.

- Las infraestructuras de saneamiento o de almacenamiento de agua que conlleven el uso de zanjas o que puedan entrañar un efecto trampa para ejemplares de fauna silvestre deberán dotarse con rampas u otros sistemas de salida para los mismos.

- El trazado de las líneas eléctricas se llevará a cabo de manera que quede suficientemente justificado que sea la opción que menor riesgo entrañe para la avifauna del entorno, pudiéndose realizar de manera soterrada siempre que resulte viable. En todo caso, serán de aplicación las medidas antielectrocución y anticollisión contempladas en el decreto 178/2006, de 10 de octubre, por el que se establecen normas de protección de la avifauna para las instalaciones eléctricas de alta tensión.

4.7. Consideraciones en materia de costas.

El departamento de calidad hídrica de la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en Málaga emitió informe, acerca de las posibles afecciones en materia de costas, el 17 de junio de 2022. En el mismo se detalla que la actuación propuesta no afecta al dominio público marítimo-terrestre, ni a su zona de servidumbre, aunque sí se desarrolla en la zona de influencia del dominio público marítimo-terrestre. En el borrador del plan presentado así se recoge, y se especifican los requisitos que han de cumplirse conforme a lo dispuesto en el artículo 59 del reglamento general de costas, aprobado mediante el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre. En dicho documento se establecen más de 205 plazas de aparcamiento para la actuación atendiendo a la superficie y en aplicación de las ordenanzas municipales; asimismo, y por otra parte, se atiende a la exigencia de evitar la formación de pantallas arquitectónicas que figura en el antes mencionado artículo 59 del reglamento general de costas, siendo mayoritarias las superficies de espacios libres en el desarrollo propuesto.

4.8. Consideraciones en materia de incendios.

El 25 de octubre de 2022 el centro operativo provincial de Málaga emitió informe donde se recoge que se ha constatado que el 17 de julio de 2016, en el incendio número 2016290077, resultó afectada una superficie de 0,4 ha de terrenos no forestales.

Hágase notar que el artículo 50 de la ley 43/2003, de 21 de noviembre, alude a la prohibición del cambio



FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	25/01/2023	PÁGINA 10/17
VERIFICACIÓN	Pk2jm55UVZQNBBQQF2PVGAH2H3LR4P	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

de uso forestal al menos durante 30 años en aras a que pueda tener lugar la restauración de los terrenos forestales incendiados.

El plan parcial propuesto, empero, no contraviene el citado artículo 50 de la ley de montes en tanto, como consta en el informe emitido por el centro operativo provincial de Málaga, la superficie de terreno que resultó afectada por el incendio número 2016290077 era de “terrenos no forestales”, con lo que no cabe atribuir al plan de desarrollo que se evalúa un cambio de uso forestal en una superficie que, cuando ardió, no lo ostentaba dicho uso.

4.9. Consideraciones en materia de cambio climático.

En el apartado noveno del documento ambiental estratégico presentado, en la página 67 y siguientes del mismo, se aborda la incidencia de la actuación en relación con el cambio climático, estableciéndose, entre otras cosas, la batería de medidas encaminadas a la reducción en la emisión de gases de efecto invernadero a que alude el artículo 19.2 b) de la ley 8/2018, de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para un nuevo modelo energético en Andalucía. Sin embargo, algunas de estas medidas, figuran recogidas con un cierto grado de ambigüedad o imprecisión que dificultará, cuando no imposibilitará, que su implementación resulte, durante el desarrollo urbanístico, plenamente exigible en términos jurídicos. Esto es, dejan al albur de la voluntad del promotor de la actuación el llevarlas a cabo o no, y por lo tanto, se convierten en una mera declaración de buenas intenciones cuyo cumplimiento no cabe exigir. Para evitarlo, por lo tanto, se llevarán a cabo la sustitución de algunas expresiones en los términos exactos en que se recoge en las líneas sucesivas:

- En la página 74 del documento ambiental estratégico, en el punto 2 de las medidas de mitigación, se sustituirá la expresión “promover la generación de fuentes renovables de energía en espacios públicos” por “se dispondrán paneles fotovoltaicos en el ámbito de actuación y/o en sus edificaciones en el número necesario y con la potencia precisa para garantizar que, al menos, un 30% de los requerimientos energéticos de todas las infraestructuras del ámbito de actuación provengan de fuentes renovables en todo momento”.
- En la página 74 del documento ambiental estratégico, en el punto 4 de las medidas de mitigación, se sustituirá la expresión “en las plantaciones de arbolado se priorizarán aquellas especies autóctonas y que tienen mayor capacidad de absorción de CO₂, constituyendo éstas un sumidero natural” por “en las plantaciones de arbolado se emplearán únicamente especies autóctonas, empleándose preferentemente aquéllas que presentan una mayor capacidad de absorción de CO₂, en aras a conformar un sumidero natural de gases de efecto invernadero. Los titulares de las infraestructuras del ámbito deberán garantizar, durante todo el tiempo en que aquéllas estén en uso, todos los cuidados de riego y reposición de pies arbóreos que por cualquier causa se perdieren, de manera tal que las tareas de forestación conlleven un incremento de la biomasa permanente y creciente en el tiempo”. Hágase notar, a tal efecto, que en el punto sexto de las medidas propuestas en referencia a la adaptación a los efectos del cambio climático, en la página 75 del documento ambiental estratégico, que se citan algunas de las especies que se ha considerado que presentan una mayor capacidad de absorción de CO₂.

De conformidad con el artículo 40.6 de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad



FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	25/01/2023	PÁGINA 11/17
VERIFICACIÓN	Pk2jm55UVZQNBBQQF2PVGAH2H3LR4P	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

ambiental, esta Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en Málaga, en el ámbito de sus competencias y a los solos efectos ambientales formula el siguiente:

INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Se considera que el plan parcial del sector URP-SP-12 “Zona Sur I”, en el término municipal de Marbella, no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre que se dé cumplimiento al siguiente condicionado y a las medidas preventivas y correctoras propuestas en el documento ambiental estratégico.

- a) En lo relativo a la contaminación lumínica, acústica y atmosférica, se estará a lo señalado en el apartado 4.1 de este informe ambiental estratégico.
- b) Para evitar afecciones al dominio público hidráulico y para garantizar que se empleen de manera sostenible los recursos hídricos, se atenderá a lo indicado en el apartado 4.2 “Consideraciones en materia de aguas y dominio público hidráulico” del presente informe ambiental estratégico. El Ayuntamiento de Marbella deberá solicitar de la administración hidráulica andaluza, tras la aprobación inicial del plan parcial, el correspondiente informe sectorial en materia de aguas, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 42 de la ley 9/2010, de 30 de julio, de aguas de Andalucía, y en la legislación urbanística.
- c) En materia de residuos y protección del suelo se dará cumplimiento a lo expuesto en el apartado 4.3 “Consideraciones en materia de residuos y calidad del suelo” del presente informe ambiental estratégico.
- d) En materia de flora, fauna y hábitats se atenderá a lo recogido en el apartado 4.4 “Consideraciones en materia del medio natural” de este informe ambiental estratégico, debiéndose acometer la prospección previa del ámbito de actuación en los términos en que se detalla en dicho apartado, así como el resto del condicionado establecido en el mismo.
- e) Deberá de atenderse a las consideraciones y requisitos efectuados en el apartado 4.5 “Consideraciones en materia de costas” del presente informe ambiental estratégico.
- f) Será de obligado cumplimiento las consideraciones realizadas en el apartado “4.7 Consideraciones en materia de cambio climático”, debiéndose acometer las correcciones que se detallan en el mismo.

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

De acuerdo con lo dispuesto en el art. 39.3 de la *ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental*, el presente informe ambiental estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	25/01/2023	PÁGINA 12/17
VERIFICACIÓN	Pk2jm55UVZQNBBQQF2PVGAH2H3LR4P	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Junta de Andalucía

los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, no se hubiera procedido a la aprobación del instrumento de planeamiento en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tal caso, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental estratégica.

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

EL DELEGADO TERRITORIAL

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	25/01/2023	PÁGINA 13/17
VERIFICACIÓN	Pk2jm55UVZQNBBQQF2PVGAH2H3LR4P	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

ANEXO I.- RESUMEN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR URP-SP-12 “ZONA SUR I”. T.M. MARBELLA

1. Contenido del Documento Ambiental Estratégico.

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

- LOS OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN
- EL ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN O PROGRAMA PROPUESTO, SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES
- EL DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN O PROGRAMA
- CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DEL PLAN O PROGRAMA EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO
- LOS EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES Y, SI PROCEDE, SU CUANTIFICACIÓN.
- LOS EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES.
- LA MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.
- UN RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.
- LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN.
- LA INCIDENCIA EN MATERIA DE CAMBIO CLIMÁTICO, SEGÚN LO DISPUESTO EN LA LEY DE MEDIDAS FRENTE AL CAMBIO CLIMÁTICO Y PARA UNA TRANSICIÓN HACIA UN NUEVO MODELO ENERGÉTICO DE ANDALUCÍA.
- UNA DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN.
- ANEXO.- ESTUDIO ACÚSTICO

2. Breve síntesis de la ordenación propuesta.

Se trata de un ámbito de 109.500 m² de terrenos clasificados como suelo urbanizable programado, cuyo uso global es el residencial. La edificabilidad total es de 40.884 m²t, con un coeficiente de edificabilidad de 0,3734 m²t/m²s y una densidad máxima de 30 viviendas por hectárea, lo que eleva el número máximo de viviendas a 382 en la totalidad del sector, de las que un mínimo de 122 tendrán que ser protegidas. La superficie de espacios libres que se propone es sensiblemente superior a 21.900 m², mientras que la superficie destinada a equipamientos – todos concentrados en la misma manzana – asciende a 8.865 m². Se plantea también un uso comercial en una parcela de poco más de 382 m².

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	25/01/2023	PÁGINA 14/17
VERIFICACIÓN	Pk2jm55UVZQNBBQQF2PVGHAH2H3LR4P	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

2. Objetivos de la planificación.

El objeto del plan parcial del sector URP-SP-12 “Zona Sur I” es llevar a cabo el desarrollo urbanístico del ámbito, de 109.500 m² de suelo urbanizable programado, estableciendo su ordenación pormenorizada completa. Se pretende completar la malla urbana mejorando la interconexión entre las distintas urbanizaciones que rodean el ámbito; para lograrlo, se creará una nueva zona urbana residencial-turística, se dotará el sector de nuevos espacios libres públicos y de nuevas parcelas para equipamiento público.

3. Análisis de Alternativas.

El documento ambiental estratégico considera 3 alternativas posibles.

- Alternativa 0.- No ejecución del plan parcial, con lo que no tiene lugar el desarrollo urbanístico del sector.

- Alternativa 1.- Plantea llevar a cabo la ordenación establecida en el plan parcial aprobado de manera provisional el 19 de febrero de 1991, que prevé como única ordenanza de aplicación la UA-2, de unifamiliares adosadas de 120 m² de superficie de parcela y 6 metros de frente.

- Alternativa 2.- Se fundamenta, asimismo, en la ordenación establecida en el plan parcial aprobado provisionalmente el 19 de febrero de 1991, si bien incorpora ajustes en el tamaño de las manzanas para que sea más fácilmente aplicable la ordenanza PM-3, califica para espacios libres públicos el suelo antes destinado a la vía de servicio del SC-C2, y suprime parte del viario de acceso a la calle Lyon para mantener sus condiciones de capacidad.

- Alternativa 3.- Propone una ordenación que, similar a las alternativas anteriores, difiere de las mismas en crear un parque de barrio entre la calle Lyon y la vía de nuevo trazado interior, con una superficie de entorno a los 15.000 m². Crea, asimismo, un espacio libre en el cruce entre la calle Lyon y la calle José Echegaray, que se prolonga hacia el sur con un paseo verde, en una superficie que entre ambos asciende a casi 6.450 m². Se concentran los equipamientos en una sola manzana. También las viviendas protegidas se emplazan en una única manzana, mientras que las tipologías unifamiliares se ubican en el interior del sector.

Para seleccionar la alternativa más adecuada en términos ambientales, en el documento ambiental estratégico se analizan los impactos que cada una entraña en relación a una batería de factores. Cabe destacar que en cuanto a la incidencia en el cambio climático, se recoge que las alternativas 0 y 1 presentan un valor negativo al no plantear acciones de adaptación y mitigación, mientras que la alternativa 2 conlleva un efecto positivo como consecuencia de la compactación de las edificaciones que propone y el desarrollo de los espacios libres. Se pone en valor el diseño de la zona verde de la alternativa 3, que permite plantar una masa arbolada más densa que el diseño de zona verde de alineación.

En cuanto al paisaje, la alternativa 0 mantendrá la situación actual, de degradación, siendo unos terrenos que albergan escombros y zona de aparcamiento. La alternativa 1 no realiza un tratamiento de borde de la actuación con el entorno, implantando pastillas edificables perpendiculares. Las alternativas 2 y 3, por su

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	25/01/2023	PÁGINA 15/17
VERIFICACIÓN	Pk2jm55UVZQNBBQQF2PVGAH2H3LR4P	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

parte, llevan a cabo un diseño que emplea las zonas verdes para integrar el sector en el entorno, destacándose que en la alternativa 3 las viviendas unifamiliares quedan en el interior de la parcela.

En el consumo de recursos hídricos, salvo la alternativa 0, que no conlleva ningún incremento en el mismo, todas las demás entrañan unos requerimientos similares, siendo sensiblemente superiores en la alternativa 1 por tener menos superficie destinada a espacios libres.

En términos de movilidad, las alternativas 0 y 1 no se adaptan a la situación urbana actual, mientras que en la repercusión económica, la alternativa 3 es la que ostenta unos efectos previsibles más beneficios, al establecer el uso comercial que permitirá generar una pequeña actividad económica en el sector y dotar de servicios comerciales a la población. Finalmente, en términos de salud y cohesión social, son las alternativas 2 y 3 las que favorecen el acceso a la vivienda de protección, resaltándose en el documento ambiental estratégico que la alternativa 3 prevé, además, la creación de un gran parque como zona de ocio y esparcimiento.

Con todo esto, el documento ambiental estratégico concluye que la alternativa 3 es la que mejores resultados obtiene en la valoración ambiental efectuada, por lo que resulta ser la seleccionada.

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	25/01/2023	PÁGINA 16/17
VERIFICACIÓN	Pk2jm55UVZQNBBQQF2PVGAH2H3LR4P	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

ANEXO II: CONTESTACIONES RECIBIDAS A LAS CONSULTAS FORMULADAS

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	25/01/2023	PÁGINA 17/17
VERIFICACIÓN	Pk2jm55UVZQNBBQQF2PVGAH2H3LR4P	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Nº: SGM/DGB/02 INF 249 21

SGMN_2020_MA-485-21

SPA/DPA/RMF/224/2021 (EA/MA/42/21)

Asunto: Plan parcial de ordenación del Sector URP SP12 Zona Sur I. Marbella

Remitente: Dpto. 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 de Geodiversidad y Biodiversidad, sobre asuntos de su competencia, a raíz de la solicitud de informe procedente del S.P.A. debido al trámite de solicitud de Autorización Ambiental Unificada del referido Proyecto de Urbanización incluido en la categoría 7.14 del Anexo de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental,

PPO Sector URP SP12 Zona Sur I Marbella



1. OBJETO DEL PROYECTO:

El objeto del principal es dotar al sector de suelo urbanizable sectorizado SUS URB- SP-12 del vigente PGOU de Marbella del año 1986, de *la ordenación pormenorizada completa* mediante la formulación del correspondiente PPO, según lo previsto en la LOU de Andalucía y en dicho Plan General.

Por otra parte, se plantean los siguientes objetivos específicos:

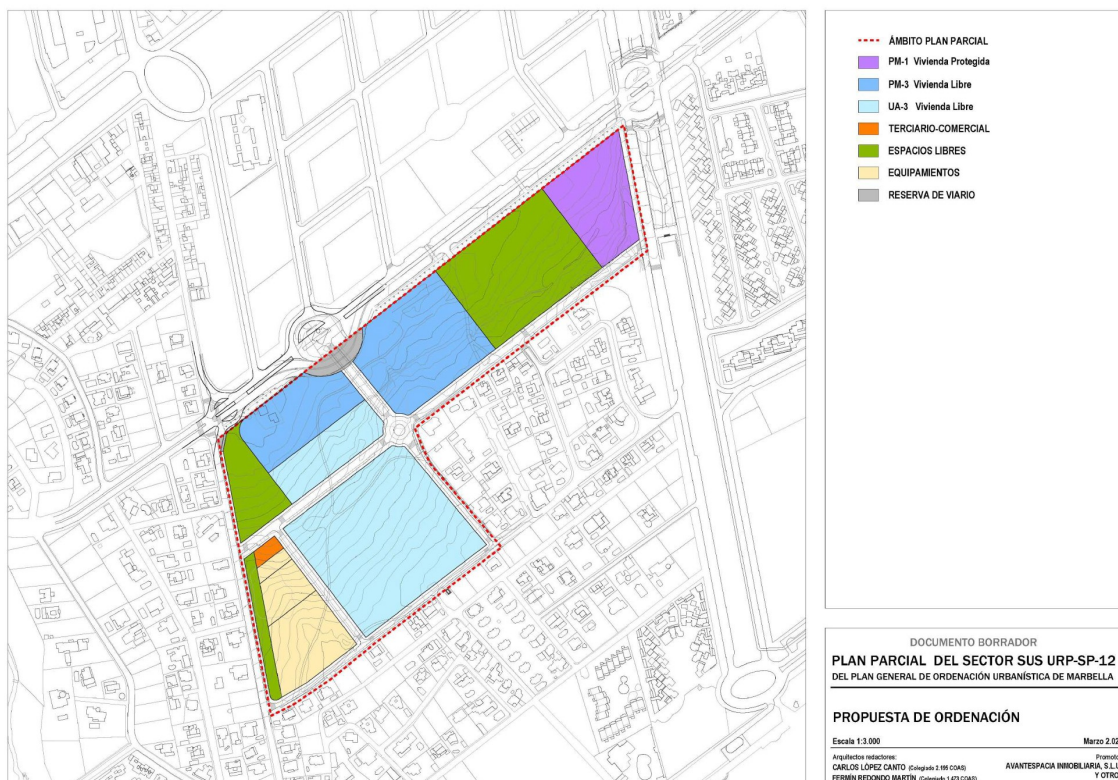
- a) Desarrollar una ordenación que permita completar la malla urbana, mejorando la interconexión entre las distintas áreas y urbanizaciones que rodean al ámbito.
- b) Mejorar el paisaje urbano completando el proceso de urbanización y transformación realizado en el entorno.
- c) Crear una nueva zona urbana residencial-turística con criterios de ciudad calmada.
- d) Dotar al sector y al entorno de nuevos espacios libres públicos.
- e) Dotar al sector y al entorno de nuevas parcelas para equipamiento público.



FIRMADO POR	RAFAEL RAMOS LOPEZ		08/11/2022	PÁGINA 1/5
	MANUEL GRONDONA RODRIGUEZ			
VERIFICACIÓN	Pk2jmLZ3X47493WVBSCFKZXP4D2UG	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma		



- f) Dotar al sector de todas las infraestructuras y servicios urbanos necesarios, abastecimiento de agua, saneamiento de aguas usadas, drenaje de pluviales, abastecimiento de energía, telefonía y telecomunicaciones y recogida selectiva de residuos sólidos.



2. ANÁLISIS DE AFECCIONES

- a) Hábitat de Interés Comunitario: Se ha efectuado revisión del ámbito del Sector UP R5 teniéndose en cuenta la actualización de oficial aprobada y actualizada 'IRHICA actual' 2021 referida al ámbito de planificación información de los Hábitats de Interés Comunitarios.

De esta revisión se revela que NO se detectan los hábitats de interés comunitario.

- b) Relativo a la **flora protegida y de interés (FAME)**, se ha contrastado el sistema de información geográfica REDIAM, de apoyo a la localización y seguimiento de la flora amenazada y de protección especial de Andalucía a escala de detalle información actualizada.

Se determina que NO aparece ninguna especie protegida.

El DAE describe a la vegetación de la zona como *especies vegetales de tipo ruderal, invasoras y oportunistas que han colonizado este espacio degradado. Estas especies vegetales son principalmente comunidades de terófitos como la ballueca (Avenis sterilis), la mostaza de campo (Sinapis arvensis) ó la hierba gallinera (Veronica hederifolia). En la zona inferior aparecen rodales de vegetación con especies arborecentes de tarajes, acompañadas por rosas. También se identifican algún porte arbóreo dentro de la parcela, aunque de forma muy esporádica, como varios eucaliptos (Eucalyptus camaldulensis) y*

2

FIRMADO POR	RAFAEL RAMOS LOPEZ MANUEL GRONDONA RODRIGUEZ	08/11/2022	PÁGINA 2/5
VERIFICACIÓN	Pk2jmLZ3X47493WVBSCFKZXP4D2UG	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



*limitando toda la franja oeste se localiza una línea de árboles que se ha plantado en el acerado con objeto de dar sombra a los viandantes. La especie utilizada ha sido la falsa acacia (*Robinia pseudoacacia*).*

- c) Respecto a la **fauna amenazada y protegida**, la localización no se encuentra asociada a ningún taxón de fauna de carácter protegido que residan permanentemente dentro de los límites del sector.

Se menciona que el sector se encuentra dentro del ámbito de aplicación del Plan de conservación de aves necrófagas, en concreto, del alimoche (vulnerable en el L.E.S.R.P.E.). De este grupo de aves y debido a su vulnerabilidad a los **tendidos eléctricos** se debe mencionar que la zona se incluye dentro de los corredores del águila real, águila bonelli, cigüeña negra, milano real y buitre leonado.

Se ha de mencionar, que el ámbito tiene cierto interés para pequeños quirópteros (murciélagos). De manera general, la existencia edificaciones antiguas pueden propiciar la adopción de oquedades en éstas como refugio de quirópteros, aves nocturnas y reptiles, por lo que se debe prestar atención especial antes de la realización de las demoliciones.

Igualmente, es probable la existencia de reptiles y anfibios, sobretodo asociado al cauce. De estos animales buena parte de ellos tienen carácter de protección en Andalucía, pudiéndose encontrar especies como el sapo común o la culebra bastarda. El camaleón común también debe estar presente en el ámbito ligado a la zona de matorral.

- d) Según consulta realizada en el “**Inventario Andaluz de Georrecursos. Año 2011**” para la provincia de Málaga, no se han encontrado en la localización.

3. CONCLUSIONES:

De manera general, sobre el sector se concluye que los recursos ambientales no son muy abundantes y que la degradación del ámbito es propio de los vacíos urbanísticos con predominio de especies nitrófilas, oportunistas, exóticas invasoras y otras especies propias de jardinería mezcladas con algunas de las especies propias del entorno, que por ser más fieles al ambiente, subsisten a pesar de la feroz competencia de las primeras. Esto ha derivado a una situación de desvanecimiento de los hábitats propios que por cuestiones relacionadas a la ubicación, el tipo de sustrato, la latitud,... podrían poblar la zona.

Respecto a la revegetación de las zonas verdes se debe tener un plan de control de las especies exóticas invasoras (EEI), que en gran medida desde su aparición, han propiciado la situación actual del estado de conservación desfavorable. Este plan debe conllevar la erradicación inicial de las EEI, y las labores deben ser previas a cualquier tipo de actuación de revegetación. Además, estas tareas deben ser muy exigentes, sobretodo en la retirada de residuos, los cuales están repletos de esquejes y propágulos que pueden actuar como vector de dispersión.

Durante la fase de ejecución se deberán delimitar y proteger adecuadamente a fin de evitar cualquier daño accidental que pudiera ocurrir por desconocimiento de áreas o especies vegetales que se puedan preservar. Será preciso que la circulación de vehículos y maquinarias estén circunscrito al ámbito de obra, que existan zonas controladas de aparcamiento, limpieza, casetas de obra, reparaciones u otros usos alejadas de estos suelos, en lugares en los que no se perjudique la vegetación de estas zonas. Se informará a todos los trabajadores de la importancia de preservar la vegetación/zonas verdes/especies

FIRMADO POR	RAFAEL RAMOS LOPEZ	08/11/2022	PÁGINA 3/5
	MANUEL GRONDONA RODRIGUEZ		
VERIFICACIÓN	Pk2jmLZ3X47493WVBSCFKZXP4D2UG	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



de este espacio, ya que, ocasionalmente, la desinformación puede llegar a ser más destructiva que la propia acción a realizar.

Por otra parte, se recomienda plantar especies herbáceas, arbustivas y arbóreas autóctonas, adaptadas a las condiciones de xericidad del clima mediterráneo en general y teniéndose en cuenta, más concretamente, al tipo de ambiente, cercanía de la costa, sustrato y sus características locales. Huelga decir que en la creación de nuevas zonas verdes está prohibido plantar especies catalogadas como exóticas invasoras según el RD 630/20133 y sus modificaciones, y con igual importancia, para evitar problemas en un futuro, a aquellas especies que están en trámite de ser catalogadas.

En otro orden de cautela, y de manera común para proyectos de tipo urbanístico, se deberán guardar ciertas precauciones específicas a la fauna tanto en la fase de ejecución y más aún en la fase de explotación posterior ya que el impacto que se va a efectuar sobre el medio es perdurable e irreversible.

Fauna:

En la modificación de espacios periurbanos, se aconseja a facilitar la cohabitación de especies como son las lechuzas, cernícalos primilla y varias especies de hirundínidos (sobre todo golondrinas, vencejos y aviones) que suelen cohabitar aprovechando ciertas estructuras de nuestras viviendas. A veces esto se soluciona de forma sencilla mediante la colocación de ciertos nidales de fácil adquisición, o abriendo oquedades en los muros y tabiques ya existentes, preferentemente en zonas situadas sobre espacios comunes y no sobre viviendas o espacios privativos como terrazas o bajos habitados.

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

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

En la futura planificación y construcción de las redes eléctricas, se procurará que estas se realicen de la forma menos impactante posible.

En la planificación y construcción de infraestructuras de saneamiento o de almacenamiento de agua, que conlleven el uso de zanjas o que puedan ocasionar efecto trampa para la fauna silvestre, se deben dotar con rampas u otros sistemas de salida para dicha fauna.

De manera general, antes del inicio de cualquier actuación sobre el terreno se deberán realizar prospecciones para evitar posibles afecciones a la fauna, ya que pueden encontrarse ejemplares de determinadas especies con menor capacidad de movimiento como anfibios y reptiles. Para la realización de tales comprobaciones deberá contarse con profesionales con cualificación técnica en esta materia. En caso de localización de dichos ejemplares, se deberán recoger y trasladar la totalidad de los individuos encontrados a las zonas naturales cercanas que constituyan el hábitat propio y potencialmente favorable para su supervivencia.

FIRMADO POR	RAFAEL RAMOS LOPEZ		08/11/2022	PÁGINA 4/5
	MANUEL GRONDONA RODRIGUEZ			
VERIFICACIÓN	PK2jmLZ3X47493WVBSCFKZXP4D2UG	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma		



En la planificación debe ajustarse el calendario de ejecución de tal forma que se procure evitar que las obras que conlleven una afección directa (desmontes, etc.), coincidan con el periodo reproductor de la fauna. En el caso de coincidir con dicho período reproductor los trabajos podrán estar sujetos a limitaciones temporales y espaciales que podrán modificarse en el momento de los trabajos, mediante contacto y coordinado de la Dirección de Obra con el Departamento de Geodiversidad y Biodiversidad de esta Delegación Territorial, consistentes en concentrar los trabajos en los sectores más alejados de la actividad reproductora, la reducción al mínimo de la superficie de servicio para la obra e incluso contemplando paralización de las obras en la zona afectada mientras finaliza el período de cría.

A fin de preservar el éxito reproductor de la fauna más sensible de la zona, se recomienda no realizar trabajos nocturnos (de 20:00 a 8:00 horas), especialmente molestos para la fauna como consecuencia de la utilización de fuentes luminosas.

Si se encontrasen nidos o madrigueras, se deberán comprobar si están ocupados o no. En caso afirmativo se deberá esperar a que termine la cría y desarrollo de los ejemplares y lo abandonen completamente de forma natural. Para ello deberá tenerse en cuenta que la época de reproducción de las aves, que aunque sea variable según especies otros muchos factores, suele coincidir con la primavera y casi todo el verano. Excepcionalmente en caso de encontrarse algún nido ocupado se solicitará autorización para cambiarlo de ubicación al correo electrónico al Departamento de Geodiversidad y Biodiversidad de esta Delegación Territorial dpgeobio.svgmn.dtma.cagpds@juntadeandalucia.es.

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

Se valorará positivamente cualquier otra medida adicional que se estime conveniente dirigida a la preservación de la fauna, la flora y la integración paisajística.

DEPARTAMENTO DE GEODIVERSIDAD Y BIODIVERSIDAD

El Jefe del Departamento
Rafael Ramos López

El Técnico del Departamento
Manuel Grondona Rodríguez

FIRMADO POR	RAFAEL RAMOS LOPEZ	08/11/2022	PÁGINA 5/5
	MANUEL GRONDONA RODRIGUEZ		
VERIFICACIÓN	PK2jmLZ3X47493WVBSCFKZXMP4D2UG	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

REF: SGMN/COP/INF_PA/20210258

Expte:SGMN_2021_MA_0485 (SPA/DPA/RMF/224/2021) (EA/MA/42/21)

Asunto: EA PP

**INFORME DEL CENTRO OPERATIVO PROVINCIAL DE MÁLAGA.
DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA
PLAN PARCIAL DEL SECTOR URP.SP-12 “ZONA SUR I”
MARBELLA (MÁLAGA)**

En relación a la solicitud de informe de la Evaluación ambiental estratégica simplificada para el **PLAN PARCIAL DEL SECTOR URP.SP-12 “ZONA SUR I” MARBELLA (MÁLAGA)** promovido a instancias de AVANTESPACIA INMOBILIARIA S.L.U y redactado por la consultora Antonia Martínez Portillo y Francisco Aporta Castro, fechado en marzo 2021 , SE INFORMA lo siguiente:

LEGISLACIÓN ESPECÍFICA QUE REGULA ESTA MATERIA

Estatal:

- a) Ley 43/2003 de 21 de noviembre de Montes, Ley 10/2006 de modificación de la Ley 43/2003 de Montes y Ley 21/2015 de modificación de la Ley 43/2003 de Montes
- b) Real Decreto 893/2013, de 15 de noviembre, por el que se aprueba la Directriz básica de planificación de protección civil de emergencia por incendios forestales.

Autonómica:

- a) Ley 5/1999, de 29 de junio, de prevención y lucha contra los incendios forestales.
- b) Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales
- c) Decreto 371/2010, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el plan de emergencia por incendios forestales de Andalucía y modificado por el Decreto 160/2016 de 4 de octubre.
- d) “ORDEN de 11 de septiembre de 2002, por la que se aprueban los modelos de determinadas actuaciones de prevención y lucha contra los incendios forestales y se desarrollan medidas de protección”.
- e) “Orden de 21 de mayo de 2009 por la que se establecen limitaciones de usos y actividades en terrenos forestales y zonas de influencia forestal”

DOCUMENTOS PRESENTADOS

1) Según se establece en el documento ambiental estratégico del Plan el objeto del planeamiento es:

“dotar **al sector de suelo urbanizable sectorizado** SUS-URB- SP-12 del vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella del año 1986, de la ordenación pormenorizada completa mediante la formulación del correspondiente Plan Parcial de Ordenación”.

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



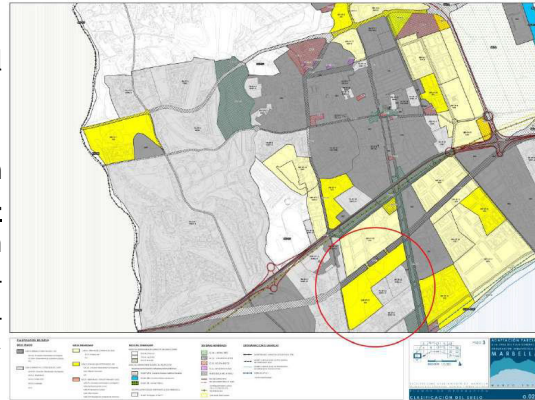
FIRMADO POR	ADRIANO VAZQUEZ MORA EDUARDO HERRERA CRUZ	25/10/2022	PÁGINA 1/2
VERIFICACIÓN	Pk2jm3N49HVJ3YYMU88P7HR3LKQZ69	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



2) El ámbito del Plan parcial según se establece en el documento ambiental es:
“El ámbito de actuación es el Sector SUS-URP-SP-12 delimitado por el Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella de 1986.”

3) La descripción del sector según el borrador del Plan es:

“Topográficamente el Sector es un plano inclinado descendiente en sentido noroeste-sureste con una pendiente media del 3,8%, **completamente ro-deado de ciudad consolidada**, con accesibilidad a través de vías de primer nivel y con todos los servicios urbanísticos (abastecimiento de agua, saneamiento de aguas negras, *drenaje de pluviales y energía eléctrica*) en el entorno.”



SUPERFICIE INCENDIADA EN EL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL

4) Consultada la base de Datos de esta Delegación Provincial se ha constatado la ocurrencia del incendio N.º 2016290077 de fecha 17/07/2016 en el que fue afectada una superficie de 0,4 has **NO FORESTALES**.



Fig 1 Incendio N.º 2016290077 en zona urbana

Vº Bº EL DIRECTOR DEL COP

EL ASESOR TÉCNICO DE PREVENCIÓN Y
EXTINCIÓN DE INCENDIOS FORESTALES

Fdo: Adriano Vázquez Mora

Fdo: Eduardo Herrera Cruz.

FIRMADO POR	ADRIANO VAZQUEZ MORA EDUARDO HERRERA CRUZ	25/10/2022	PÁGINA 2/2
VERIFICACIÓN	Pk2jm3N49HVJ3YYMU88P7HR3LKQZ69	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

COMUNICACIÓN INTERIOR

N.º: 2021E149

Fecha: En pie de firma

Asunto: **EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DE LA PLAN PARCIAL DEL SECTOR URP-SP-12 Zona 1, T.M. MARBELLA (MÁLAGA).**

Remitente: **DEPARTAMENTO DE RESIDUOS Y CALIDAD DEL SUELO.** Ref.: 2021E149

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

Ref.: **SPA/DPA/RMF/224/2021 EA/MA/42/21**

Se ha recibido en este Departamento, comunicación interior de parte del DEPARTAMENTO DE PREVENCIÓN Y CONTROL AMBIENTAL, en el que indican que se está tramitando **EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR URP-SP-12 Zona 1, T.M. MARBELLA (MÁLAGA)**, solicitando informe sobre los aspectos de competencia del Departamento de Residuos y Calidad del Suelo de la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul de Málaga. Analizando la documentación aportada le informo:


1. INTRODUCCIÓN.....	1
1. PRODUCCIÓN DE RESIDUOS PELIGROSOS.....	5
2. RESIDUOS NO PELIGROSOS Y RESIDUOS URBANOS O ASIMILABLES A URBANOS.	5
3. RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN (R.C.D).....	6
4. PROTECCIÓN DEL SUELO.....	7
Conforme a lo dispuesto en el Artículo 55.1, del Decreto 18/2015, de 27 de Enero, referentes a Planeamientos y Desarrollos Urbanístico sometidos a procedimientos de Evaluación Ambiental, cuando se contemple cambios de usos en terrenos en los que se desarrollen o hayan desarrollado actividades potencialmente contaminantes del suelo, se requerirá un INFORME HISTÓRICO DE SITUACIÓN.....	7
5. LEGISLACIÓN.....	8

1. INTRODUCCIÓN.

El presente informe hace referencia a la **EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR URP-SP-12 Zona 1, T. M. de MARBELLA (MÁLAGA).**

El promotor que toma la iniciativa de continuar la tramitación del plan parcial es la mercantil AVANTESPACIA INMOBILIARIA, S.L.U., con sede en A Coruña, Avenida Linares Rivas 1-2-3, bajo entreplanta CP 15005 y CIF B-705033370, propietaria mayoritaria del sector, junto con otros propietarios minoritarios.



JAVIER JESUS ESCAÑO GONZALEZ		29/09/2022	PÁGINA 1/7
JAVIER JESUS ESCAÑO GONZALEZ			
VERIFICACIÓN	BndJA88XNA49WZw98TWZCVURB7NPRV	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			



Los terrenos objeto de este Plan Parcial, el sector URP-SP-12 se encuentran al sur del núcleo tradicional de San Pedro de Alcántara.

El Plan General Municipal de Ordenación de Marbella de 1986 previó la transformación de los suelos situados al sur de la CN-340, frente al núcleo urbano tradicional de San Pedro de Alcántara (entre el río Guadaliza y el arroyo del Chopo).

En la actualidad la totalidad del proyecto urbano del Plan General de 1986 se encuentra urbanizado y con un alto grado de edificación, a excepción del sector SUS-URP-SP-12, objeto del presente Documento Borrador.


El objetivo del Plan Parcial del sector URP-SP-12 es :

1. Desarrollar una ordenación que permita completar la malla urbana, mejorando la interconexión entre las distintas áreas y urbanizaciones que rodean al ámbito.
2. Mejorar el paisaje urbano completando el proceso de urbanización y transformación realizado en el entorno.
3. Crear una nueva zona urbana residencial-turística con criterios de ciudad calmada.
4. Dotar al sector y al entorno de nuevos espacios libres públicos.
5. Dotar al sector y al entorno de nuevas parcelas para equipamiento público.
6. Dotar al sector de todas las infraestructuras y servicios urbanos necesarios, abastecimiento de agua, saneamiento de aguas usadas, drenaje de aguas pluviales, abastecimiento de energía, telefonía y telecomunicaciones y recogida selectiva de residuos sólidos.



Figura 1: Zona de actuación



JAVIER JESUS ESCAÑO GONZALEZ		29/09/2022	PÁGINA 2/7
JAVIER JESUS ESCAÑO GONZALEZ			
VERIFICACIÓN	BndJA88XNA49WZw98TWZCVURB7NPRV	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			



ALTERNATIVAS

PARÁMETROS BÁSICOS DE LAS ALTERNATIVAS.

SUPERFICIE: 109.500 M²s

USO GLOBAL: Residencial

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 0,3734 M²t/M²s

EDIFICABILIDAD TOTAL: 40.884 M²t

DENSIDAD: 34,88 viviendas/hectárea

NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 382 viviendas

EDIFICABILIDAD MÍNIMA V. PROTEGIDAS 12.265 M²t

NÚMERO MÍNIMO DE V. PROTEGIDAS 122 VIVIENDAS

ORDENANZAS DE APLICACIÓN: UE-3, UA-3

ORDENANZAS COMPATIBLES: OS, PM3 y art. 9.f) de A. PARCIAL

(La superficie de las ordenanzas de aplicación deberá ser mayoritaria)

SUPERFICIE ESPACIOS LIBRES: > 21.900 M²s

SUPERFICIE DE EQUIPAMIENTOS: > 8.865 M²s [6.000 + 2.292 + 573]

NÚMERO DE APARCAMIENTOS: > 205 plazas

RESERVA COMERCIAL: > 382 M²s



- ÁMBITO PLAN PARCIAL
- PM-1 Vivienda Protegida
- PM-3 Vivienda Libre
- UA-3 Vivienda Libre
- TERCIARIO-COMERCIAL
- ESPACIOS LIBRES
- EQUIPAMIENTOS
- RESERVA DE VIARIO

Figura 2: Alternativa Seleccionada



JAVIER JESUS ESCAÑO GONZALEZ		29/09/2022	PÁGINA 3/7
JAVIER JESUS ESCAÑO GONZALEZ			
VERIFICACIÓN	BndJA88XNA49WZw98TWZCVURB7NPRV	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	



Una vez mencionada la situación y las especificaciones generales del PLAN PARCIAL DEL SECTOR URP-SP-12 Zona 1, se mencionarán en las secciones siguientes, las materias competentes de este Departamento de Residuos y Calidad del suelo, que deberán obligatoriamente tenerse en cuenta.

1. PRODUCCIÓN DE RESIDUOS PELIGROSOS.

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

Por tanto, en caso, de que en el ámbito de las obras realizadas derivadas del presente PLAN PARCIAL DEL SECTOR URP-SP-12 Zona 1, se produzcan residuos peligrosos, **la empresa encargada de la ejecución de las obras** deberá contar con INSCRIPCIÓN en el Registro de Productores de Residuos Peligrosos, **para el emplazamiento de la obra**, para lo cual deberá efectuar **Comunicación Previa** a esta Delegación Territorial, 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 **artículo 27.3 de la Ley 7/2022, de 8 de abril**.



JAVIER JESUS ESCAÑO GONZALEZ		29/09/2022	PÁGINA 4/7
JAVIER JESUS ESCAÑO GONZALEZ			
VERIFICACIÓN	BndJA88XNA49WZw98TWZCVURB7NPRV	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	



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

Conforme a lo previsto en el **Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la Producción y Gestión de los Residuos de Construcción y Demolición, y el Decreto 73/20102, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía**, el proyecto de ejecución de las obras de urbanización que se deriven del presente instrumento de planeamiento incluirá un **ESTUDIO DE GESTIÓN DE RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN**, con el contenido previsto en el artículo 4 de dicho Real Decreto.

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

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

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

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

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

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

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



JAVIER JESUS ESCAÑO GONZALEZ		29/09/2022	PÁGINA 5/7
JAVIER JESUS ESCAÑO GONZALEZ			
VERIFICACIÓN	BndJA88XNA49WZW98TWZCVURB7NPRV	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	



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

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

4. PROTECCIÓN DEL SUELO.

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

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

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

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

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

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

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



JAVIER JESUS ESCAÑO GONZALEZ		29/09/2022	PÁGINA 6/7
JAVIER JESUS ESCAÑO GONZALEZ			
VERIFICACIÓN	BndJA88XNA49WZw98TWZCVURB7NPRV	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	




5. LEGISLACIÓN.

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

**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.**



JAVIER JESUS ESCAÑO GONZALEZ		29/09/2022	PÁGINA 7/7
JAVIER JESUS ESCAÑO GONZALEZ			
VERIFICACIÓN	BndJA88XNA49WZw98TWZCVURB7NPRV	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			

Ref SPA: SPA/DPA/RMF/224/2021 (EA/MA/42/21)

Ref: MA-70843

Asunto: EAE Simplificada del plan parcial del sector URP-SP-12 “Zona Sur I” del término municipal de Marbella

DATOS

Fecha registro entrada: 25/08/2021 N° registro: ---
Petionario: Servicio de Protección Ambiental
Municipio: Marbella
Provincia: Málaga
Cauce mas cercano Arroyo del Chopo
Coords. UTM (ETRS89): X: 321595 Y: 4038602

ANTECEDENTES DE HECHO

Con fecha 25 de Agosto 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 del Sector URP-SP-12 “Zona Sur I” del Termino Municipal de Marbella, 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 Documento Ambiental para su revisión.

Con este Plan Parcial, se trata de dar continuidad a la malla urbana, proyectando usos residenciales, parques jardines, equipamientos etc,



FIRMADO POR	PAOLO LAGUNA MATTEI	21/03/2022	PÁGINA 1/7
VERIFICACIÓN	Pk2jmELUPYY3U4MNVGQ34EQTALP4KC	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



LOCALIZACIÓN



Superficie del Sector: 109.500 mts² Distribuidos en varias parcelas catastrales.

Alternativas propuestas.

Se recogen en el documento ambiental tres alternativas. Que van desde la Alternativa 0 que implica el mantenimiento de la situación, sin proceder al desarrollo del Sector.

Alternativa n.º 1 que significa partir de la ordenación prevista en el Plan Parcial aprobado el 19/02/1991, resultando que las obras que se realizaron en calle Lyon, han cambiado las características previstas. Así mismo la ordenación preveía como única ordenanza de aplicación la UA-2, que fue excepcionalmente autorizada por el Ayuntamiento de Marbella, pero que en la actualidad no se considera ajustada a la imagen urbana que pretende el Plan General de 1986, debido a que se trata de unifamiliares adosadas de 120 M2 de superficie de parcela y 6 metros de frente.

Alternativa n.º 2 Basada igualmente en la ordenación del Plan Parcial aprobado provisionalmente, ajustando el tamaño de las manzanas para una posible mejor aplicación de la ordenanza PM-3 ahora compatible.

Alternativa n.º 3 que se ajusta a las indicaciones municipales y es la alternativa seleccionada como la mas acorde con los objetivos ambientales. Las principales bases de la ordenación son: ⌚ Creación de un parque de barrio ⌚ Creación de un espacio libre en el cruce entre la calle Lyon y la calle José Echegaray, que se prolonga hacia el sur con un paseo verde con una superficie entre ambos de algo menos de 6.450 M2s. ⌚ Localización de todos los equipamientos en una sola manzana, ⌚ Previsión de dos zonas de reserva viaria ⌚ Localización de las tipologías plurifamiliares en tres manzanas sobre la calle Lyon ⌚ Localización de las viviendas protegidas en una sola manzana entre la avenida del Mediterráneo, la calle Lyon y la calle de

FIRMADO POR	PAOLO LAGUNA MATTEI	21/03/2022	PÁGINA 2/7
VERIFICACIÓN	Pk2jmELUPYY3U4MNVGQ34EQTALP4KC	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



nueva formación este-oeste, a fin de facilitar su posterior fragmentación. 🕒 Localización de las tipologías unifamiliares en el interior del sector para producir una zona calmada y más adecuada al entorno urbano preexistente.

Dominio Público Hidráulico y sus zonas de protección adyacentes.

Masa de agua superficial.

No consta dominio público hidráulico formado por ríos, arroyos o masas de aguas superficiales que puedan afectar al desarrollo del Sector

Masas de aguas subterráneas.

Se observa afección a una masa de agua subterránea reconocida en el Plan Hidrológico de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas primer ciclo (2009-2015) actualmente en vigor, la denominada Marbella Estepona, con el Código número ES060MSBT060.040, encontrándose con un Estado Global en “Mal estado”, véase la siguiente imagen:



Estado de las masas de agua subterráneas

codigo_europeo_masa
ES060MSBT060.040

horizonte_1_superior_2_intermedio_3_inferior
1

codigo_masa
060.040

nombre_masa
MARBELLA-ESTEPONA

area_km2
222.683218

estado_cuantitativo
Mal estado

estado_quimico
Mal estado

estado_global
Mal estado

El artículo 6 de la *Ley 9/2010 de Aguas de Andalucía* establece como objetivo medioambiental, restaurar el deterioro de las masas de agua con objeto de alcanzar su buen estado ecológico, en este sentido se prevé integrar en las políticas sectoriales y en la planificación urbanística la defensa del dominio público hidráulico, la prevención del riesgo y las zonas inundables.

FIRMADO POR	PAOLO LAGUNA MATTEI	21/03/2022	PÁGINA 3/7
VERIFICACIÓN	Pk2jmELUPYY3U4MNVGQ34EQTALP4KC	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



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

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

Los principales riesgos ambientales a los que se ve sometido este ámbito son los siguientes: a) Riesgo de contaminación del acuífero: Este ámbito sin desarrollar y en visible estado de abandono contiene algunos puntos dónde se han vertido de escombros y otros residuos depositados por ciudadanos incivilizados. La urbanización eliminaría este riesgo de contaminación, si bien también eliminaría parte de la superficie destinada a la recarga.

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

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

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

Prevención de riesgos por avenidas e inundaciones.

No existen cauces en el sector o en su entorno inmediato, localizándose el cauce más próximo (Arroyo del Chopo) a más de 250 metros.

FIRMADO POR	PAOLO LAGUNA MATTEI	21/03/2022	PÁGINA 4/7
VERIFICACIÓN	Pk2jmELUPYY3U4MNWQGQ34EQTALP4KC	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Disponibilidad de recursos hídricos. Abastecimiento.

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

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

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

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

FIRMADO POR	PAOLO LAGUNA MATTEI	21/03/2022	PÁGINA 5/7
VERIFICACIÓN	Pk2jmELUPYY3U4MNVGQ34EQTALP4KC	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



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

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

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

Infraestructuras del ciclo integral del agua. Saneamiento y depuración.

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

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

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

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

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

FIRMADO POR	PAOLO LAGUNA MATTEI	21/03/2022	PÁGINA 6/7
VERIFICACIÓN	Pk2jmELUPYY3U4MNVGQ34EQTALP4KC	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



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

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

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

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

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

FIRMADO POR	PAOLO LAGUNA MATTEI	21/03/2022	PÁGINA 7/7
VERIFICACIÓN	Pk2jmELUPYY3U4MNVGQ34EQTALP4KC	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

COMUNICACIÓN INTERIOR

Su Ref.: SPA/DPA/RMF/224/2021 EA/MA/42/21

Fecha: Pie de firma

Asunto: Plan Parcial sel sector URP-SP-12 “Zona Sur I” T.m. Marbella

Remitente: DEPARTAMENTO DE CALIDAD DEL AIRE

Destinatario: DEPARTAMENTO DE PREVENCIÓN Y CONTROL AMBIENTAL

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

CONTAMINACIÓN ACÚSTICA.

Se deberá realizar una serie de mediciones “in situ” de los niveles sonoros una vez ejecutada la actuación 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 oportunas.

CONTAMINACIÓN LUMÍNICA.

Condiciones generales.

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



FIRMADO POR	JAVIER BERDEGUE GIL	27/10/2021	PÁGINA 1/2
VERIFICACIÓN	640xu787PFIRMAc8ewE9/9MLdbQrIt	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



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	27/10/2021	PÁGINA 2/2
VERIFICACIÓN	64oxu787PFIRMAc8ewE9/9MLdbQrIt	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

COMUNICACIÓN INTERIOR

N.º: 2021E149

Fecha: En pie de firma

Asunto: **EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DE LA PLAN PARCIAL DEL SECTOR URP-SP-12 Zona 1, T.M. MARBELLA (MÁLAGA).**

Remitente: **DEPARTAMENTO DE RESIDUOS Y CALIDAD DEL SUELO.** Ref.: 2021E149

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

Ref.: **SPA/DPA/RMF/224/2021 EA/MA/42/21**

Se ha recibido en este Departamento, comunicación interior de parte del DEPARTAMENTO DE PREVENCIÓN Y CONTROL AMBIENTAL, en el que indican que se está tramitando **EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR URP-SP-12 Zona 1, T.M. MARBELLA (MÁLAGA)**, solicitando informe sobre los aspectos de competencia del Departamento de Residuos y Calidad del Suelo de la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul de Málaga. Analizando la documentación aportada le informo:


1. INTRODUCCIÓN.....	1
1. PRODUCCIÓN DE RESIDUOS PELIGROSOS.....	5
2. RESIDUOS NO PELIGROSOS Y RESIDUOS URBANOS O ASIMILABLES A URBANOS.	5
3. RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN (R.C.D).....	6
4. PROTECCIÓN DEL SUELO.....	7
Conforme a lo dispuesto en el Artículo 55.1, del Decreto 18/2015, de 27 de Enero, referentes a Planeamientos y Desarrollos Urbanístico sometidos a procedimientos de Evaluación Ambiental, cuando se contemple cambios de usos en terrenos en los que se desarrollen o hayan desarrollado actividades potencialmente contaminantes del suelo, se requerirá un INFORME HISTÓRICO DE SITUACIÓN.....	7
5. LEGISLACIÓN.....	8

1. INTRODUCCIÓN.

El presente informe hace referencia a la **EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR URP-SP-12 Zona 1, T. M. de MARBELLA (MÁLAGA).**

El promotor que toma la iniciativa de continuar la tramitación del plan parcial es la mercantil AVANTESPACIA INMOBILIARIA, S.L.U., con sede en A Coruña, Avenida Linares Rivas 1-2-3, bajo entreplanta CP 15005 y CIF B-705033370, propietaria mayoritaria del sector, junto con otros propietarios minoritarios.



JAVIER JESUS ESCAÑO GONZALEZ		29/09/2022	PÁGINA 1/7
JAVIER JESUS ESCAÑO GONZALEZ			
VERIFICACIÓN	BndJA88XNA49WZw98TWZCVURB7NPRV	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			



Los terrenos objeto de este Plan Parcial, el sector URP-SP-12 se encuentran al sur del núcleo tradicional de San Pedro de Alcántara.

El Plan General Municipal de Ordenación de Marbella de 1986 previó la transformación de los suelos situados al sur de la CN-340, frente al núcleo urbano tradicional de San Pedro de Alcántara (entre el río Guadaliza y el arroyo del Chopo).

En la actualidad la totalidad del proyecto urbano del Plan General de 1986 se encuentra urbanizado y con un alto grado de edificación, a excepción del sector SUS-URP-SP-12, objeto del presente Documento Borrador.


El objetivo del Plan Parcial del sector URP-SP-12 es :

1. Desarrollar una ordenación que permita completar la malla urbana, mejorando la interconexión entre las distintas áreas y urbanizaciones que rodean al ámbito.
2. Mejorar el paisaje urbano completando el proceso de urbanización y transformación realizado en el entorno.
3. Crear una nueva zona urbana residencial-turística con criterios de ciudad calmada.
4. Dotar al sector y al entorno de nuevos espacios libres públicos.
5. Dotar al sector y al entorno de nuevas parcelas para equipamiento público.
6. Dotar al sector de todas las infraestructuras y servicios urbanos necesarios, abastecimiento de agua, saneamiento de aguas usadas, drenaje de aguas pluviales, abastecimiento de energía, telefonía y telecomunicaciones y recogida selectiva de residuos sólidos.



Figura 1: Zona de actuación



JAVIER JESUS ESCAÑO GONZALEZ		29/09/2022	PÁGINA 2/7
JAVIER JESUS ESCAÑO GONZALEZ			
VERIFICACIÓN	BndJA88XNA49WZw98TWZCVURB7NPRV	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			



ALTERNATIVAS

PARÁMETROS BÁSICOS DE LAS ALTERNATIVAS.

SUPERFICIE: 109.500 M²s

USO GLOBAL: Residencial

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 0,3734 M²t/M²s

EDIFICABILIDAD TOTAL: 40.884 M²t

DENSIDAD: 34,88 viviendas/hectárea

NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 382 viviendas

EDIFICABILIDAD MÍNIMA V. PROTEGIDAS 12.265 M²t

NÚMERO MÍNIMO DE V. PROTEGIDAS 122 VIVIENDAS

ORDENANZAS DE APLICACIÓN: UE-3, UA-3

ORDENANZAS COMPATIBLES: OS, PM3 y art. 9.f) de A. PARCIAL

(La superficie de las ordenanzas de aplicación deberá ser mayoritaria)

SUPERFICIE ESPACIOS LIBRES: > 21.900 M²s

SUPERFICIE DE EQUIPAMIENTOS: > 8.865 M²s [6.000 + 2.292 + 573]

NÚMERO DE APARCAMIENTOS: > 205 plazas

RESERVA COMERCIAL: > 382 M²s



- ÁMBITO PLAN PARCIAL
- PM-1 Vivienda Protegida
- PM-3 Vivienda Libre
- UA-3 Vivienda Libre
- TERCIARIO-COMERCIAL
- ESPACIOS LIBRES
- EQUIPAMIENTOS
- RESERVA DE VIARIO

Figura 2: Alternativa Seleccionada



JAVIER JESUS ESCAÑO GONZALEZ		29/09/2022	PÁGINA 3/7
JAVIER JESUS ESCAÑO GONZALEZ			
VERIFICACIÓN	BndJA88XNA49WZw98TWZCVURB7NPRV	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	



Una vez mencionada la situación y las especificaciones generales del PLAN PARCIAL DEL SECTOR URP-SP-12 Zona 1, se mencionarán en las secciones siguientes, las materias competentes de este Departamento de Residuos y Calidad del suelo, que deberán obligatoriamente tenerse en cuenta.

1. PRODUCCIÓN DE RESIDUOS PELIGROSOS.

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

Por tanto, en caso, de que en el ámbito de las obras realizadas derivadas del presente PLAN PARCIAL DEL SECTOR URP-SP-12 Zona 1, se produzcan residuos peligrosos, **la empresa encargada de la ejecución de las obras** deberá contar con INSCRIPCIÓN en el Registro de Productores de Residuos Peligrosos, **para el emplazamiento de la obra**, para lo cual deberá efectuar **Comunicación Previa** a esta Delegación Territorial, 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 *artículo 27.3 del Ley 7/2022, de 8 de abril*.



JAVIER JESUS ESCAÑO GONZALEZ		29/09/2022	PÁGINA 4/7
JAVIER JESUS ESCAÑO GONZALEZ			
VERIFICACIÓN	BndJA88XNA49WZw98TWZCVURB7NPRV	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	



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

Conforme a lo previsto en el **Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la Producción y Gestión de los Residuos de Construcción y Demolición, y el Decreto 73/20102, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía**, el proyecto de ejecución de las obras de urbanización que se deriven del presente instrumento de planeamiento incluirá un **ESTUDIO DE GESTIÓN DE RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN**, con el contenido previsto en el artículo 4 de dicho Real Decreto.

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

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

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

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

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

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

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



JAVIER JESUS ESCAÑO GONZALEZ		29/09/2022	PÁGINA 5/7
JAVIER JESUS ESCAÑO GONZALEZ			
VERIFICACIÓN	BndJA88XNA49WZW98TWZCVURB7NPRV	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	



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

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

4. PROTECCIÓN DEL SUELO.

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

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

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

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

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

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

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



JAVIER JESUS ESCAÑO GONZALEZ		29/09/2022	PÁGINA 6/7
JAVIER JESUS ESCAÑO GONZALEZ			
VERIFICACIÓN	BndJA88XNA49WZw98TWZCVURB7NPRV	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	



5. LEGISLACIÓN.

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

**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.**



JAVIER JESUS ESCAÑO GONZALEZ		29/09/2022	PÁGINA 7/7
JAVIER JESUS ESCAÑO GONZALEZ			
VERIFICACIÓN	BndJA88XNA49WZw98TWZCVURB7NPRV	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	



Junta de Andalucía

COMUNICACIÓN INTERIOR

Ref.: SPA/DCH/FAG VARIOS/22/MA/0048

CONSEJERÍA DE SOSTENIBILIDAD, MEDIO AMBIENTE Y ECONOMÍA AZUL
Delegación Territorial de Málaga

Fecha: Pie de firma

Su ref.: DPA/RMF/224/2021; EA/MA/42/21

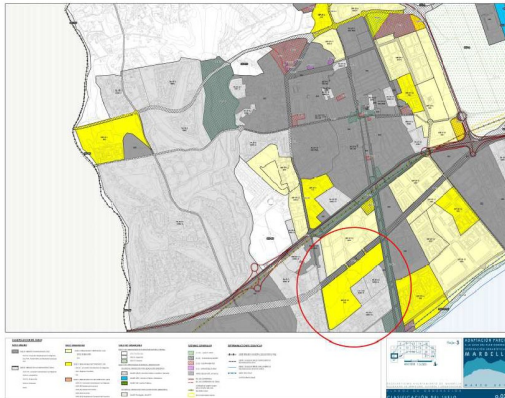
Asunto: Plan Parcial del sector URP-SP-12 "Zona Sur I" T.M. Marbella

Remitente: DEPARTAMENTO DE CALIDAD HÍDRICA

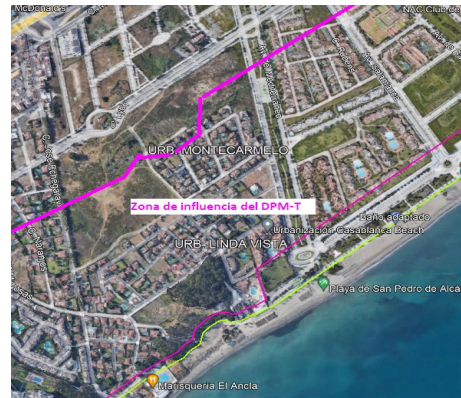
Destinatario: DEPARTAMENTO DE PREVENCIÓN Y CONTROL AMBIENTAL

En relación a la solicitud sobre la plan parcial con número de expediente arriba indicado, se emite el Informe sobre la documentación técnica aportada en lo concerniente a contaminación hídrica.

Una vez analizada la documentación presentada, por parte del Departamento de Calidad Hídrica se ha determinado que la actuación es conforme a la materia competencia de este Departamento, no se desarrolla en Zonas de Dominio Público Marítimo-Terrestre (DPM-T), ni su su Zona de Servidumbre aunque sí se desarrolla en la Zona de Influencia del DPM-T definidos por la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y el Reglamento General de Costas (RD 876/2014, de 10 de octubre).



Zona de Actuación



Zona de influencia del DPM-T

El documento denominado "BORRADOR DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS-URP-SP-12 DEL PGOU DE MARBELLA 5" ubica la actuación en una zona que afecta a la Zona de Influencia, y los requisitos que debe cumplirse según el artículo 59 del *Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas* respecto a la extensión y régimen de la zona de influencia son siguientes:

1. La ordenación territorial y urbanística sobre terrenos incluidos en una zona, cuya anchura se determinará en los instrumentos correspondientes y que será como mínimo de 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar, respetará las exigencias de protección del dominio público marítimo-terrestre a través de los siguientes criterios:

a) En tramos con playa y con acceso a tráfico rodado, se preverán reservas de suelo para aparcamientos de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito.

Avd. de la Aurora, 47. Edif. Servicios Múltiples, Planta 14. 29071 Málaga
Teléf.: 670948894. Fax 951917297.



	FRANCISCO JESUS ALASCIO GARCIA	07/10/2022	PÁGINA 1/2
VERIFICACIÓN	BndJAP37GG8U68CWCJA63LBQZZT4PF	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	

b) Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Se deberá evitar la acumulación de volúmenes sin que, a estos efectos, la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable sectorizado, delimitado o equivalente, de acuerdo con la normativa autonómica, en el término municipal respectivo. Se entenderá por densidad de edificación a efectos de este reglamento la edificabilidad definida en el planeamiento para los terrenos incluidos en la zona.

Adicionalmente, en cualquier clase de suelo, se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, de manera que, a los efectos de aplicación de este reglamento, la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva.

2. Para el otorgamiento de las licencias de obra o uso que impliquen la realización de vertidos al dominio público marítimo-terrestre se requerirá la previa obtención de la autorización de vertido correspondiente (artículo 30 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

Al respecto del punto a del artículo 59 del Real Decreto 876/2014, el epígrafe 1. de resumen y el 6.3 sobre “Determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística para el sector” del citado Borrador establece más de 205 plazas de aparcamiento para la actuación por la superficie y aplicación de las ordenanzas.

En cuanto a la densidad de edificación y a evitar la formación de pantallas arquitectónicas de conformidad con el artículo 59 del Real Decreto 876/2014, el citado borrador caracteriza esas exigencias con el siguiente detalle y cuadro, siendo mayoritarios las Superficies de espacios libres los desarrollados en la actuación.

SUPERFICIE:	109.500 M2s
USO GLOBAL:	Residencial
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD:	0,3734 M2t/M2s
EDIFICABILIDAD TOTAL:	40.884 M2t
DENSIDAD:	34,88 viviendas/hectárea
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:	382 viviendas
EDIFICABILIDAD MÍNIMA V. PROTEGIDAS	12.265 M2t
NÚMERO MÍNIMO DE V. PROTEGIDAS	122 VIVIENDAS
ORDENANZAS DE APLICACIÓN:	UE-3, UA-3
ORDENANZAS COMPATIBLES:	OS, PM3 y art. 9.f) de A. PARCIAL
(La superficie de las ordenanzas de aplicación deberá ser mayoritaria)	
SUPERFICIE ESPACIOS LIBRES:	> 21.900 M2s
SUPERFICIE DE EQUIPAMIENTOS:	> 8.865 M2s [6.000 + 2.292 + 573]
NÚMERO DE APARCAMIENTOS:	> 205 plazas
RESERVA COMERIAL:	> 382 M2s

EL JEFE DE DEPARTAMENTO DE CALIDAD HÍDRICA



FRANCISCO JESUS ALASCIO GARCIA		07/10/2022	PÁGINA 2/2
VERIFICACIÓN	BndJAP37GG8U68CWCJA63LBQZZT4PF	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	

