

## DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO DEL "PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR URS-R3 DEL PGOU DE CUEVAS DE SAN MARCOS" EN DICHO TÉRMINO MUNICIPAL (EA/MA/24/23).

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

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

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


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

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

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

El objeto del Plan Parcial de Ordenación es el desarrollo de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística de Cuevas de San Marcos (Málaga) para el sector URS-R.3, clasificado como Suelo Urbanizable Sectorizado, mediante la ordenación pormenorizada de un ámbito con una superficie total de 48.430 m<sup>2</sup> y uso global residencial. El Plan establece la estructura urbanística necesaria para su urbanización y posterior edificación, definiendo la red viaria, las dotaciones públicas, los usos pormenorizados y las tipologías edificatorias, con una edificabilidad máxima de 21.794 m<sup>2</sup>t, una densidad media de 35 viviendas por hectárea y un número máximo de 170 viviendas, de conformidad con los parámetros fijados por el



Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	10/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4GEQNGJB6YHEJUNAFHZUDWR3F	PÁG. 1/26	



planeamiento general, con el fin de integrar el sector en la trama urbana existente y atender las necesidades de crecimiento residencial del municipio.

El “Plan Parcial de Ordenación del Sector de actuación URS-R3 del PGOU Cuevas de San Marcos” en el término municipal de Cuevas de San Marcos, es un plan de desarrollo cuyo planeamiento general no se ha sometido a procedimiento de evaluación ambiental estratégica, incardinándose por tanto en el supuesto de hecho contemplado en el artículo 40.2 c) de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, habiendo de someterse por tanto, al trámite de evaluación ambiental estratégica ordinaria.

## **2.- TRAMITACIÓN**

Con fecha 14 de junio de 2023 tiene entrada en esta Delegación Territorial solicitud del Ayuntamiento de Cuevas de San Marcos de inicio de la evaluación ambiental estratégica del “Plan Parcial de Ordenación del Sector de actuación URS-R3 del PGOU Cuevas de San Marcos” en dicho el término municipal, para lo que se acompaña la siguiente documentación

- Avance del Plan Parcial de Ordenación, fechado en junio de 2021.
- Documento inicial estratégico, fechado en marzo de 2025.

Analizada la documentación presentada, con fecha 18 de julio de 2023 el Servicio de Protección Ambiental de esta Delegación emite un requerimiento de subsanación al Ayuntamiento de Cuevas de San Marcos dado que se solicita se incoe un procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, no siendo esto posible, toda vez que, dada la naturaleza del instrumento de ordenación que se ha de evaluar, le corresponde someterse a un procedimiento de evaluación ambiental estratégica en su modalidad ordinaria.

Con fecha 28 de enero de 2025, se remite al Ayuntamiento de Cuevas de San Marcos aviso de caducidad y archivo del expediente debido a que no se ha recibido respuesta a lo requerido mediante el escrito de fecha 18.07.2023, estando el procedimiento paralizado por causa imputable al titular, dándole el plazo de tres meses para el aporte de la documentación de subsanación necesaria para reanudar el trámite.

Con fecha 21 de marzo de 2025 el Ayuntamiento de Cuevas de San Marcos realiza nuevo aporte documental. Analizada la documentación ambiental y urbanística presentada, y figurando en la misma el contenido mínimo para la configuración del documento ambiental estratégico y del borrador del instrumento de ordenación que establecen los artículos 38.1 y 40.7 de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, se comprueba que el plan parcial de ordenación del sector de actuación URS-R3 del PGOU Cuevas de San Marcos es un plan de desarrollo cuyo planeamiento general no se ha sometido a procedimiento de evaluación ambiental estratégica, y por lo tanto, le es de aplicación lo recogido en el artículo 40.2 c) de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental.

Con fecha 25 de marzo de 2025, la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente en Málaga emite la correspondiente admisión a trámite.

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



Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	10/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4GEQNGJB6YHEJUNAFHZUDWR3F	PÁG. 2/26	



Organismos consultados	Fechas de respuesta
DELEGACIÓN TERRITORIAL DE SOSTENIBILIDAD Y MEDIO AMBIENTE EN MÁLAGA	
Departamento de Calidad del Aire	29/07/2025
Departamento de Residuos y Calidad del Suelo	13/11/2025
CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADALQUIVIR	
Confederación Hidrográfica del Guadalquivir	30/06/2025
DELEGACIÓN TERRITORIAL DE CULTURA, TURISMO Y DEPORTES	
Servicio de Bienes Culturales	21/04/2025

### **3.- CONTENIDO MÍNIMO DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

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

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

#### **3.1.- Descripción de las determinaciones del planeamiento**

La descripción requerida habrá de comprender:

- a).- Esbozo del contenido y ámbito de actuación del planeamiento.
- b).- Objetivos de protección medioambiental fijados en los ámbitos internacional, comunitario, nacional y autonómico, que guarden relación con el plan, y forma en la que se han considerado para su elaboración.
- c).- Relaciones del plan con otros planes y programas sectoriales y territoriales conexos.
- d).- Exposición de los objetivos del planeamiento (urbanísticos y ambientales).



Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	10/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4GEQNGJB6YHEJUNAFHZUDWR3F	PÁG. 3/26	



- e).- Localización sobre el territorio de los usos globales e infraestructuras.
- f).- Descripción pormenorizada de las infraestructuras asociadas a gestión del agua, los residuos y la energía. Dotaciones de suelo.
- g).- Descripción, en su caso, de las distintas alternativas consideradas, entre las que deberá encontrarse la alternativa cero, entendida como la no realización del planeamiento.

### 3.2.- Estudio y análisis ambiental del territorio afectado

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

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

- a).- Examen y valoración ambiental de las alternativas estudiadas. Justificación de la alternativa elegida. Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas y una descripción de la manera en la que se realizó la evaluación, incluidas las dificultades, tales como deficiencias técnicas o



Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	10/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4GEQNGJB6YHEJUNAFHZUDWR3F	PÁG. 4/26	



falta de conocimientos y experiencia, que pudiera haberse encontrado a la hora de recabar la información requerida.

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

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

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

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

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

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

### 3.5.- Plan de control y seguimiento del planeamiento

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

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

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


### 3.6.- Informe de viabilidad económica

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

### 3.7.- Síntesis

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



Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	10/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4GEQNGJB6YHEJUNAFHZUDWR3F	PÁG. 5/26	



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

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

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

##### 4.1- Estudio de alternativas

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

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

- Alternativa 0. Esta alternativa consistente en no realizar ninguna actividad y que las situaciones de los suelos se mantienen con los usos actuales, en el cual los impactos son aquellos ya presentes por las actividades preexistentes.
- Alternativa 1. Desarrollo del Plan Parcial. La alternativa 1 plantea el desarrollo del sector conforme a la ordenación detallada del Plan Parcial, en coherencia con las determinaciones del PGOU de Cuevas de San Marcos. Propone una estructura urbana basada en vivienda unifamiliar de baja altura, integrada en la trama existente, con adecuada localización de dotaciones, zonas verdes y sistemas generales. Esta alternativa garantiza la viabilidad técnica, económica y ambiental del sector, minimizando movimientos de tierras y afecciones ambientales, y se considera la solución óptima para su desarrollo ordenado.
- Alternativa 2. Propuesta PGOU con mayor densidad edificatoria. La alternativa 2 contempla una ordenación con mayor intensidad edificatoria, incorporando tipologías residenciales en bloque destinadas principalmente a vivienda protegida en las zonas más próximas al núcleo urbano.

El documento inicial estratégico justifica la selección de la alternativa 1 como la solución óptima necesaria para el desarrollo del Plan Parcial.

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



Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	10/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4GEQNGJB6YHEJUNAFHZUDWR3F	PÁG. 6/26	



#### 4.2- Valoración ambiental

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

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

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

El 29 de julio de 2025 el Departamento de Calidad del Aire de esta Delegación Territorial emite informe, del cual se adjunta copia en el anexo II de este documento de alcance, donde se informa que no se considera necesario hacer ningún pronunciamiento ni requerir documento complementario alguno en materia de contaminación acústica y lumínica.

#### 4.4.-En materia de aguas

En el informe emitido por Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, de fecha 30 de junio de 2025, y del que se aneja copia en el anexo II del presente documento de alcance, se recogen las siguientes consideraciones que sucintamente se desarrollan en las líneas siguientes.

##### AFECCIÓN AL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO, ZONAS DE PROTECCIÓN Y ZONAS INUNDABLES

En las inmediaciones del planeamiento, se localizan el Río Genil y el Arroyo de la Zorra, aunque el planeamiento se ubica fuera de Zonas de Protección de ambos cauces.

El Río Genil se encuentra recogido como un Área de Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSI) dentro del desarrollo de los trabajos de la Directiva Europea 2007/60 sobre la evaluación y gestión de las inundaciones.

En cuanto a las vaguadas por las que discurren únicamente aguas pluviales, o cauces privados, indicar que el Art. 5.2 del Reglamento Público Hidráulico indica que: “El dominio privado de estos cauces no autoriza hacer en ellos labores ni construir obras que puedan hacer variar el curso natural de las aguas en perjuicio del interés público o de tercero, o cuya destrucción por la fuerza de las avenidas pueda ocasionar daños a personas o cosas (Art. 5 de la Ley de Aguas)”, por lo que se deberá respetar su trazado, para permitir el discurrir de las aguas.

##### ZONAS INUNDABLES y ZONA DE FLUJO PREFERENTE

A fin de proteger a personas y bienes, los planes de expansión y ordenación urbana deberán respetar



Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	10/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4GEQNGJB6YHEJUNAFHZUDWR3F	PÁG. 7/26	



las áreas inundables, definidas en el artículo 14 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

De acuerdo con el artículo 15.1 del R.D. 903/2013, que transpone a la normativa nacional la Directiva 2007/60/CE, sobre evaluación y gestión de riesgos de inundación, “los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, en la ordenación que hagan de los usos del suelo, no podrán incluir determinaciones que no sean compatibles con el contenido de los planes de gestión del riesgo de inundación, y reconocerán el carácter rural de los suelos en los que concurren dichos riesgos de inundación o de otros accidentes graves”.

Asimismo, el artículo 18 del mencionado Real Decreto, señala que “las comunidades autónomas y las administraciones locales tendrán en cuenta el contenido de la evaluación preliminar del riesgo de inundación, de los mapas de peligrosidad y de riesgo de inundación y de los planes de gestión del riesgo de inundación en el ejercicio de sus respectivas competencias, con el fin de garantizar la seguridad de las personas y bienes”.

Según el artículo 9 del Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, en las zonas o vías de flujo preferente sólo podrán ser autorizadas por el organismo de cuenca aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dicha vía.

Limitaciones a los usos del suelo en la zona inundable, del Real Decreto del Real Decreto 665/2023, de 18 de julio, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril. El planeamiento se ubica fuera de Zona Inundable T 500 años del Río Genil.

#### DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS

La empresa gestora del abastecimiento deberá garantizar que la concesión de aprovechamiento de aguas públicas para abastecimiento de la población de Cuevas de San Marco, permite atender el incremento de demanda previsto, teniendo en cuenta para ello las demandas actuales y futuras. No debiendo, por tanto, la suma de todas las demandas superar el volumen total de la concesión. Así mismo deberá garantizar que las infraestructuras disponibles y en construcción, de captación, tratamiento y transporte de agua permiten atender el incremento de demanda previsto, conforme a las consideraciones antes detalladas.

Las dotaciones de uso planteadas en el desarrollo urbanístico deben ser conformes a las previsiones del Art. 13 del Plan Hidrológico de la demarcación del Guadalquivir, que establece las dotaciones en litros por habitante y día, a efectos de asignación para abastecimiento a la población permanente. Estas dotaciones incluyen pérdidas en conducciones, depósitos y distribución. Se refieren, por tanto, al punto de captación o de salida de embalse, es decir, volúmenes suministrados que establece, las dotaciones en litros por habitante y día, relativo a la demanda de abastecimiento.

#### SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN

Los nuevos desarrollos deberán proyectar redes separativas para la recogida de aguas pluviales y residuales, debiendo conducir las aguas residuales a la EDAR, y plantear medidas que limiten la aportación de aguas de lluvia a los colectores.

Los núcleos de población deben contar con autorización de vertido por parte de este Organismo y cumplir con los valores límites de emisión establecidos en la misma. Se deberá estimar los caudales y las cargas contaminantes generadas, garantizando que los incrementos de carga previstos no interferirán en el cumplimiento de los valores límite de emisión. En caso contrario, deberá prever las actuaciones precisas para



Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	10/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4GEQNGJB6YHEJUNAFHZUDWR3F	PÁG. 8/26	

su ajuste y la formulación de solicitud de revisión de autorización de vertido.

Deberá tenerse en cuenta lo establecido en el Artículo 259 ter. Desbordamientos del sistema de saneamiento en episodios de lluvia, del Real Decreto 665/2023, de 18 de julio, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril:

1. Los puntos de vertido por desbordamientos del sistema de saneamiento, tanto unitario como separativo, en episodios de lluvia, al dominio público hidráulico requerirán estar incluidos en una autorización de vertido de los organismos de cuenca, de acuerdo con el artículo 245 y siguientes.

2. En los sistemas de saneamiento y, con el fin de reducir la contaminación generada en episodios de lluvia, los titulares de la autorización de vertido de aguas residuales tendrán la obligación de poner en servicio las obras e instalaciones que permitan retener y evacuar adecuadamente hacia la estación depuradora de aguas residuales las primeras aguas de escorrentía generadas en episodios de lluvia de acuerdo con el anexo XI. En el diseño de los elementos e infraestructuras de los sistemas de saneamiento y depuración, se considerará que las aguas recogidas en los episodios de lluvia han recibido un tratamiento adecuado, cuando, al menos, reciban un tratamiento primario en los sistemas de saneamiento unitario o un pretratamiento en sistemas de saneamiento separativo, si bien, los organismos de cuenca podrán exigir medidas adicionales cuando estos vertidos puedan ser una de las causas del incumplimiento de los objetivos ambientales de la masa de agua receptora.

Artículo 259 quater. Requisitos de los vertidos por desbordamientos del sistema de saneamiento en episodios de lluvia. del Real Decreto 665/2023, de 18 de julio, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril:

1. En las autorizaciones de vertido que incluyan desbordamientos del sistema de saneamiento, tanto unitario como separativo, en episodios de lluvia, se tendrán en cuenta los siguientes requisitos:


a) En tiempo seco no se admitirán vertidos por los aliviaderos.

b) Como criterio general y salvo casos justificados, no se permitirán vertidos por desbordamientos del sistema de saneamiento en episodios de lluvia cuando no estén justificados de acuerdo con las características del aguacero que las haya originado, en relación con los umbrales mínimos indicados en el anexo XI Norma Técnica Básica para el control de los vertidos por desbordamientos del sistema de saneamiento en episodios de lluvia conforme, en su caso, al contenido y objetivos establecidos en el plan integral de gestión del sistema de saneamiento regulado en el artículo 259 quinquies.

c) Se deberá dotar al sistema de saneamiento de las aglomeraciones urbanas indicadas en el artículo 259 quinquies 2, tanto de puntos de control, de fácil acceso y seguro para las tareas de vigilancia e inspección como de elementos de monitorización de los vertidos por desbordamientos que midan el número y el tiempo de duración del evento y que permitan estimar el volumen asociado a cada evento y, en su caso, los parámetros de calidad que el organismo de cuenca considere necesarios para un mejor conocimiento de la contaminación asociada a los vertidos por desbordamientos del sistema de saneamiento, de acuerdo con el anexo XI.

2. Tras un vertido por desbordamientos del sistema de saneamiento en episodio de lluvia y, en el caso de que éste produzca la acumulación de sólidos gruesos o flotantes y otros tipos de residuos asociados al vertido en el tramo de cauce situado en el entorno inmediato de influencia de dicho punto, el titular de la autorización de vertido será responsable de su retirada.



Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	10/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4GEQNGJB6YHEJUNAFHZUDWR3F	PÁG. 9/26	



3. En las autorizaciones de vertido de sistemas de saneamiento en zonas urbanas, además de lo recogido en los apartados anteriores, se tendrán en cuenta los siguientes criterios en relación con desbordamientos en episodios de lluvia:

a) Los proyectos de nuevos desarrollos urbanos deberán justificar la conveniencia de redes de saneamiento separativas o unitarias para aguas residuales y de escorrentía, así como plantear medidas que limiten la aportación de aguas de lluvia a los colectores.

b) En las redes de colectores de aguas residuales urbanas no se admitirá la incorporación de aguas de escorrentía procedentes de zonas exteriores a la aglomeración urbana o de otro tipo de aguas que no sean las propias para las que fueron diseñados, salvo en casos debidamente justificados.

c) El sistema de saneamiento deberá dotarse de los elementos pertinentes en función de su ubicación y tamaño del área drenada para reducir la contaminación al medio receptor producida por sólidos gruesos y flotantes, de acuerdo con el anexo XI. Estos elementos no deben producir una reducción significativa de la capacidad hidráulica de desagüe de los aliviaderos, tanto en su funcionamiento habitual como en caso de fallo.

4. En las autorizaciones de vertido de sistemas de saneamiento de aguas residuales de zonas industriales, además de lo recogido en los apartados anteriores, se tendrán en cuenta los siguientes criterios en relación con los desbordamientos en episodios de lluvia:

a) Los proyectos de nuevos desarrollos industriales deberán establecer, preferentemente, redes de saneamiento separativas, e incorporar un tratamiento de las aguas de escorrentía, independiente del tratamiento de aguas residuales en tiempo seco.

b) En las redes de colectores de aguas residuales de zonas industriales no se admitirá la incorporación de aguas de escorrentía procedentes de zonas exteriores a la implantación de la actividad industrial o de otro tipo de aguas que no sean las propias para las que fueron diseñados, salvo en casos debidamente justificados.

c) No se permitirán aliviaderos en las líneas de recogida y depuración de:

1.º Aguas con sustancias peligrosas.

2.º Aguas de proceso industrial.

El Ayuntamiento de Cuevas de San Marcos tras la aprobación inicial del instrumento de planeamiento urbanístico que se evalúa, solicitará el preceptivo informe en materia de aguas a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

#### 4.5.- En relación con los residuos

El 13 de noviembre de 2025 el Departamento de Residuos y Calidad del Suelo de la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente en Málaga emitió el correspondiente informe en materia de residuos. En el mismo, que puede consultarse en el anexo II del presente documento de alcance, se indica lo siguiente:

##### Producción de residuos peligrosos

Tal como establece el *artículo 11 del Reglamento de Residuos de Andalucía*, las personas o entidades titulares de industrias o actividades productoras de residuos peligrosos *deberán comunicar*, su instalación, ampliación, modificación sustancial o traslado a la Delegación Territorial de la Consejería competente en



Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	10/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4GEQNGJB6YHEJUNAFHZUDWR3F	PÁG. 10/26	



medio ambiente antes del comienzo de su actividad, *de conformidad con el artículo 35 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular*. La comunicación conllevará la inscripción de oficio en el registro de autorizaciones de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental, de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y de las actividades que usan disolventes orgánicos previsto en el artículo 45 del *Decreto 356/2010, de 3 de agosto*.

Por tanto, en caso, de que en el ámbito de la obras realizadas derivadas del presente Plan Parcial de Ordenación de Sector URS-R.3 CUEVAS de San Marcos (Málaga), se produzcan residuos peligrosos, la empresa encargada de la ejecución de las obras deberá encontrarse inscrita en el Registro de Productores de Residuos Peligrosos, conforme a lo establecido en el Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía, debiendo cumplir las obligaciones establecidas en el artículo 13 del citado Decreto.

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

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

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


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

#### Residuos de construcción y demolición.

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

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



Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	10/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4GEQNGJB6YHEJUNAFHZUDWR3F	PÁG. 11/26	



Según lo establecido en el *artículo 80 de Decreto 73/2012, de 20 de marzo*, para el otorgamiento de la licencia municipal de obras, las personas o entidades productoras tendrán que constituir a favor del Ayuntamiento una *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.

Por otro lado, conforme a lo establecido en el artículo 82 de Decreto 73/2012, de 20 de marzo, cuando la actuación u obra sea de titularidad pública y sea ejecutada por persona o entidad contratista o adjudicataria, ésta deberá constituir una fianza o garantía financiera equivalente a favor de la Consejería competente en medio ambiente para asegurar la correcta gestión de los residuos generados, de Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente Delegación Territorial en Málaga conformidad con el artículo 6.2 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero. Asimismo, la constitución de la fianza estará integrada en los procedimientos de autorización ambiental integrada o autorización ambiental unificada, de modo que se deposite el importe requerido antes de emitirse la correspondiente resolución de autorización ambiental.

En referencia a este último aspecto, la forma de constitución de la fianza y el importe de la misma se determinarán en base al Presupuesto de Ejecución Material (PEM) de la obra, aplicándole los criterios de cálculo establecidos en el artículo 82 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo.

Por otro lado, 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.

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



Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	10/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4GEQNGJB6YHEJUNAFHZUDWR3F	PÁG. 12/26	



lleven a cabo la valorización deberán presentar una comunicación previa al inicio de la actividad ante esta Delegación Territorial, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 5 de la mencionada Orden.

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

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

#### Protección del suelo

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

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

Para garantizar la menor afección a la calidad de los suelos, cerca de los posibles puntos de derrame de sustancias peligrosas se dispondrá de medios técnicos y materiales (sacos de material absorbente, 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 la 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, referente a Planeamientos y Desarrollos Urbanísticos sometidos a procedimientos de Evaluación Ambiental, en el caso de



Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	10/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4GEQNGJB6YHEJUNAFHZUDWR3F	PÁG. 13/26	



que se contemplen cambios de usos en terrenos en los que se desarrollen o hayan desarrollado actividades potencialmente contaminantes del suelo, deberán aportar un INFORME HISTÓRICO DE SITUACIÓN.

LEGISLACIÓN.

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


**4.6.- En relación con los Bienes Culturales**

En el anexo II de este documento de alcance se incluye copia del informe remitido el 21 de abril de 2025 por el Servicio de Bienes Culturales de la Delegación Territorial de Turismo, Cultura y Deporte en Málaga, donde se recogen las siguientes conclusiones que sucintamente se desarrollan en las líneas siguientes.

Una vez analizada la documentación técnica presentada y obrante en esta Delegación, en relación al PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR URS-R.3 CUEVAS DE SAN MARCOS (MÁLAGA), SE INFORMA que no puede emitirse el informe solicitado por la Consejería competente en materia de Medio Ambiente hasta que no se subsane la documentación. Previo a la Declaración Ambiental se deben realizar las siguientes actuaciones:

- Realizar una actividad arqueológica preventiva en la modalidad de prospección arqueológica que evalúe el impacto patrimonial del Plan, conforme al art. 29.3 de la Ley 14/2007 LPHA.
- Redactar el Plan Parcial y Evaluación Ambiental conforme a la resolución de la Consejería de Cultura y Deporte que emitirá sobre la memoria preliminar de la actividad arqueológica anteriormente citada.
- Establecer una ordenación compatible con los valores del patrimonio histórico conforme al art. 29.1 de la Ley 14/2007 LPHA. Incluyendo medidas preventivas, correctoras y programa de vigilancia para la fase de construcción del plan.”



Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	10/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4GEQNGJB6YHEJUNAFHZUDWR3F	PÁG. 14/26	

#### 4.7.- Riesgos asociados a procesos naturales

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

En el apartado 4.6 del documento inicial estratégico se analizan los riesgos ambientales, diferenciando los riesgos geológicos, sísmicos y climáticos.

##### Riesgos geológicos y geomorfológicos

Como anexo al plan parcial se ha presentado un estudio geotécnico del sector URS-R3 del PGOU elaborado por Geotema en mayo de 2021; dando cumplimiento a las medidas protectoras y correctoras incluidas en el informe de valoración ambiental de dicho PGOU de 23 de enero de 2014, en el que se cita que: *“A.3. En las fichas urbanísticas de los ámbitos de Suelo Urbanizable No Sectorizado deberá incluirse, tal y como figura en las fichas del Estudio de Impacto Ambiental, la necesidad de elaboración de estudio geotécnico. Este estudio deberá incorporarse como documento Anexo al Plan de Sectorización, dado que las conclusiones del mismo deben ser tomadas en cuenta para la ordenación de estos ámbitos.”*

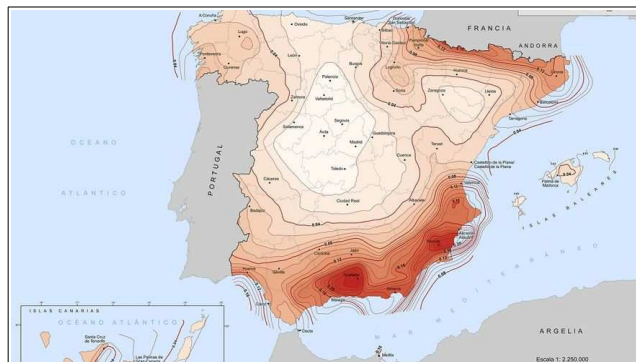
La zona de estudio se localiza en zona que alterna condiciones constructivas aceptables, en el que existen problemas tipo geotécnico. La zona pertenece a las depresiones internas; donde predominan zonas con formas de relieve suaves. Depósitos heterogéneos de distribución irregular. Esencialmente conglomerados, limos, arenas, areniscas y calizas lacustres. En general, mejor cementados que los del Área III1, a veces por carbonatos. La topografía es de tipo intermedio y variable en función del contexto. La permeabilidad varía en función del grupo litológico dominante, y el drenaje es, en término medio, aceptable.

El carácter geomecánico debe ser semejante al del área anterior, aunque atenuado por el mayor grado de compactación y cementación. Debe considerarse la posible aparición de asientos diferenciales igualmente


##### Riesgos sísmicos

Asimismo, ha de considerarse que el ámbito se halla afectado por riesgos sísmicos. La cartografía de peligrosidad sísmica editada por la Diputación de Málaga en colaboración con la Asociación Española de Ingeniería Sísmica, divide la provincia de Málaga en tres zonas quedando el municipio de Cuevas de San Marcos categorizado como de Intensidad Macrosísmica Europea VII. Grado Dañino. Hágase notar, en cualquier caso, que la Estrategia Nacional de Protección Civil, publicada mediante la Orden PCI/488/2019, de 26 de abril, y aprobada por el Consejo de Seguridad Nacional, contempla, entre las actuaciones prioritarias referentes a los riesgos por inundación, el fortalecer la vinculación de la planificación de protección civil en los planes de ordenación del territorio, uso del suelo y desarrollo urbanístico, así como el promover el uso del Sistema Nacional de Cartografía de zonas inundables, identificando los elementos más vulnerables a efectos de protección civil en las áreas de riesgo.

De igual manera, la citada Estrategia Nacional de Protección Civil, al abordar los riesgos sísmicos, establece como actuaciones prioritarias el fortalecer los mecanismos administrativos de control para vigilar el



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

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	10/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4GEQNGJB6YHEJUNAFHZUDWR3F	PÁG. 15/26	



Junta de Andalucía

cumplimiento efectivo de los instrumentos preventivos, legales y técnicos sobre prevención en riesgo sísmico, especialmente el cumplimiento de la norma sismorresistente. Asimismo, se ha de fomentar el desarrollo de estudios locales de riesgo sísmico, especialmente en las zonas más propensas a sufrir terremotos y el desarrollo de la planificación local especial ante este riesgo. En el estudio ambiental estratégico a elaborar han de valorarse los potenciales efectos que un seísmo podría entrañar en el ámbito de la actuación, así como las medidas que para mitigarlos sea oportuno proponer.

*Mapa de riesgo sísmico de España*

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



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

**4.8.- En relación con el cambio climático**

Dentro del apartado 5.3.3 del documento inicial estratégico “Medidas específicas de la mitigación y adaptación al cambio climático” se incluye una batería de medidas cuyo objeto final es reducir la cantidad de gases de efecto invernadero que se emitan como consecuencia de las actuaciones cuya implantación y funcionamiento habilite la aprobación del plan que se propone. Sin embargo, la mayor parte de estas medidas adolecen de un cierto grado de ambigüedad o imprecisión que, de no concretarse y desarrollarse con mayor detalle en el estudio ambiental estratégico, haría imposible la exigencia de su implementación y, por consiguiente, convertiría tales disposiciones en inoperativas, quedando reducidas únicamente a una formulación de buenas intenciones.

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



Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	10/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4GEQNGJB6YHEJUNAFHZUDWR3F	PÁG. 16/26	



A modo de ejemplos, se menciona “Promover la instalación de sistemas eficientes de calefacción y refrigeración en la edificación”, “Conservar y aumentar la superficie del término municipal con capacidad de retención de CO<sub>2</sub>, introduciendo gradualmente especies vegetales adaptadas al clima y las condiciones locales, de elevado valor ecológico, alta capacidad de retención de CO<sub>2</sub> y reducidas necesidades de mantenimiento”, “Producción de agua caliente sanitaria por energía solar térmica, así como la posible generación de energía fotovoltaica para autoconsumo, la cogeneración y la climatización centralizada de distritos” lo que deberá explicarse y concretarse de manera mucho más extensa, incluyendo porcentaje de superficie dedicada para la reducción del consumo de energía o la superficie edificada dedicada a la instalación de placas fotovoltaicas, lo que también habrá de explicitarse hasta el punto de que se detalle el número de placas fotovoltaicas – precisando asimismo potencia, capacidad y/o dimensiones de las mismas – que deberá implantarse, como mínimo, por vivienda o por edificación.

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

Por otra parte, el artículo 19.2 c) de la antes mencionada ley 8/2018, de 8 de octubre, exige que se lleve a cabo una justificación de la coherencia del instrumento de ordenación urbanística con los objetivos del plan andaluz de acción por el clima, aprobado mediante el decreto 234/2021, de 13 de octubre. Hágase notar que dos de los puntos esenciales del programa de mitigación de dicho plan son la reducción en la emisión de gases de efecto invernadero – quedando justificada la coherencia con este aspecto con el cumplimiento de lo expuesto en los párrafos anteriores –, y el incremento en la capacidad de sumidero del ámbito de actuación. Entre las medidas incorporadas en el documento inicial estratégico no figuran medidas que persigan esta finalidad, si bien deben incorporarse en el estudio ambiental estratégico de manera que se concreten la capacidad de sumidero del ámbito, las zonas de plantación de especies de arbolado, debiendo constar expresamente qué taxones se emplearán para acometer las tareas de forestación del ámbito; en qué número, densidades y distribución se plantará cada especie – lo que deberá figurar también en la cartografía –; así como el programa de riego – como mínimo durante los dos o tres primeros años de las plántulas – y reposición de los pies que se pierdan por cualquier causa – durante toda la fase de funcionamiento de las actuaciones e infraestructuras a que habilite el plan. Tendrá que especificarse, finalmente, a quién competirá cada una de las tareas, tanto las consistentes en acometer las plantaciones, como los riegos y reposición de los pies que se perdieren por cualquier causa

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

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

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



Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	10/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4GEQNGJB6YHEJUNAFHZUDWR3F	PÁG. 17/26	



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

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

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

\*\*\*\*\*

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

Las consultas de la fase de propuesta final se sustanciarán a todas las Administraciones y organismos consultados en la primera fase de la siguiente forma:


- Al Servicio de Bienes Culturales y a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir a través de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística.
- A los Departamentos de Calidad del Aire y Residuos a través de la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente en Málaga.

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

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


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



Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	10/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4GEQNGJB6YHEJUNAFHZUDWR3F	PÁG. 18/26	

EL DELEGADO TERRITORIAL



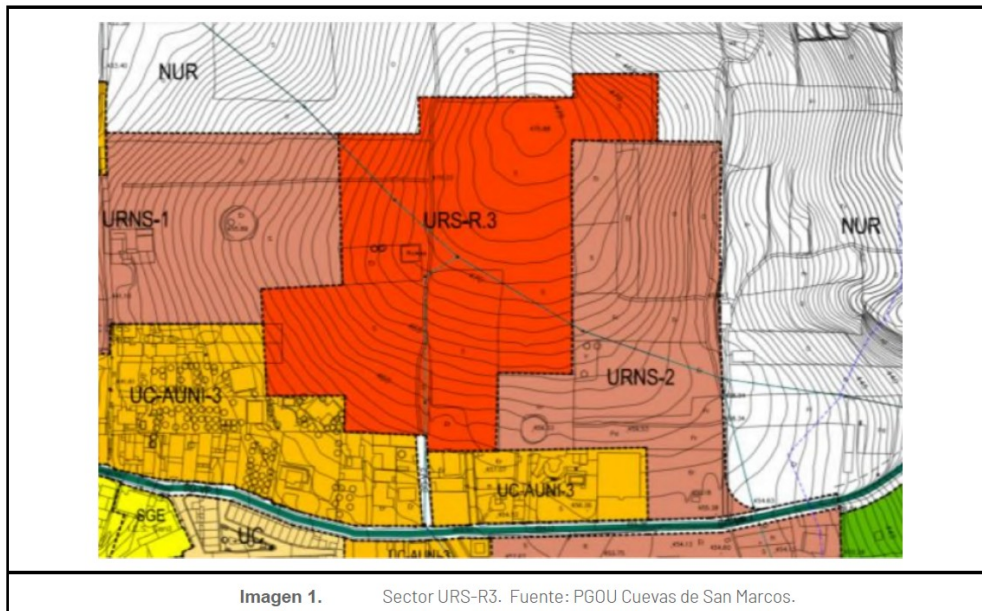
Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	10/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4GEQNGJB6YHEJUNAFHZUDWR3F	PÁG. 19/26	

## ANEXO I.- SÍNTESIS DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

### ALCANCE Y OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

Los objetivos y criterios del presente Plan Parcial de Ordenación están relacionados con lo que indica el PGOU de Cuevas de San Marcos para lo cual se debe tener en cuenta:


- Desarrollar las previsiones del PGOU.
- Completar la trama urbana dotándola de todas las infraestructuras necesarias para ello.
- Ordenar el espacio del Sector URS-R.3
- Definir la trama urbana.
- Definir las conexiones con las infraestructuras urbanas existentes.



### Alcance y contenido del plan propuesto

El alcance de este Plan Parcial de Ordenación (P.P.O.) es el desarrollo del sector de suelo Urbanizable Sectorizado, denominado R-3, (URS-R.3), del Término Municipal de Cuevas de San Marcos (Málaga) delimitado por el Plan General de Ordenación Urbana de Cuevas de San Marcos, con la finalidad de llevar a cabo la ordenación detallada para la ejecución del Sector, para lo cual es necesario definir las Redes Generales y Locales del Sector y sus enlaces, las zonas de ordenación, la regulación de los Usos pormenorizados y



Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	10/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4GEQNGJB6YHEJUNAFHZUDWR3F	PÁG. 20/26	



Junta de Andalucía

Tipologías Edificatorias, las reservas de Dotaciones, el plan de etapas de urbanización (en su caso) y la evaluación económica de sus actuaciones.

Los parámetros Urbanísticos recogidos en la ficha correspondiente al sector de suelo Urbanizable Sectorizado R-3, es la siguiente:

- Superficie del sector: 48.430 m<sup>2</sup>.
- Uso: Residencial
- Ordenanzas aplicables: UAD, UAS.
- Aprovechamiento de Referencia: 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad: 21.794 m<sup>2</sup>/t.
- Nivel de densidad: 35 viv/ha (media).
- Número máximo de viviendas: 170.
- Cesión Mínima de dotaciones: Según Art. 17 LOUA y R.P.
- Instrumentos de desarrollo: Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.
- Sistema de actuación y plazo de desarrollo: 8 años.
- Edificabilidad vivienda protegida: 8.717,40 m<sup>2</sup>/t. (40%).

Otras determinaciones:

- Cesión al Ayuntamiento del correspondiente 10 % de aprovechamiento Medio.
- Requiere estudio geotécnico
- Se le adscribe la ejecución del SGV.2.
- Plazo para la presentación del Plan Parcial que establezca la ordenación detallada: 4 años
- Plazo de ejecución de las obras de urbanización: 4 años desde la aprobación de la ordenación detallada.

#### **ALTERNATIVAS ESTUDIADAS**

El diseño de las posibles alternativas se ha basado en los principales condicionantes ambientales del área de estudio considerando tres estadios diferenciados, uno inicial, otro más focalizado en la zona de estudio y otro a nivel global.

Se han seleccionado 3 alternativas (alternativa cero, alternativa 1 y alternativa 2) las cuales se analizarán ambientalmente en los siguientes puntos y se definen en este apartado en las que se tienen en cuenta la situación actual como alternativa 0.

1º.- El Planeamiento general de aplicación ha adecuado la clasificación del suelo a las condiciones realmente existentes en el sector, y al desarrollo que estos suelos han tenido a lo largo del tiempo.

2º.- Posibilitar el desarrollo edificatorio de los solares y terrenos que en el ámbito del sector y completar las determinaciones del planeamiento en el mismo.



Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	10/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4GEQNGJB6YHEJUNAFHZUDWR3F	PÁG. 21/26	



Junta de Andalucía

3º.- Considerar un Plan Parcial de ejecución para asegurar la viabilidad técnica y económica para el desarrollo de este sector del planeamiento del municipio.

4º.- Plantear la Ordenación Detallada del sector, a fin de simplificar las gestiones urbanísticas posteriores y facilitar la viabilidad de su ejecución.

Alternativa 0. No realizar actuación.

Esta alternativa consistente en no realizar ninguna actividad y que las situaciones de los suelos se mantienen con los usos actuales, en el cual los impactos son aquellos ya presentes por las actividades preexistentes.

La no actuación limita los posibles usos de esta zona, la ordenación no se ajusta a la realidad legislativa y actual desarrollada en estos suelos, impide el desarrollo coherente y ordenado todo ello puede producir o potenciar la posible ocupación de otros terrenos que pudieran tener un mayor valor ambiental. Cabe la posibilidad de crecimientos no ordenados por la falta de suelo u otros derivados de la limitación o del crecimiento cero que no es posible.



Imagen 2. Alternativa 0. Sector URS-R.3

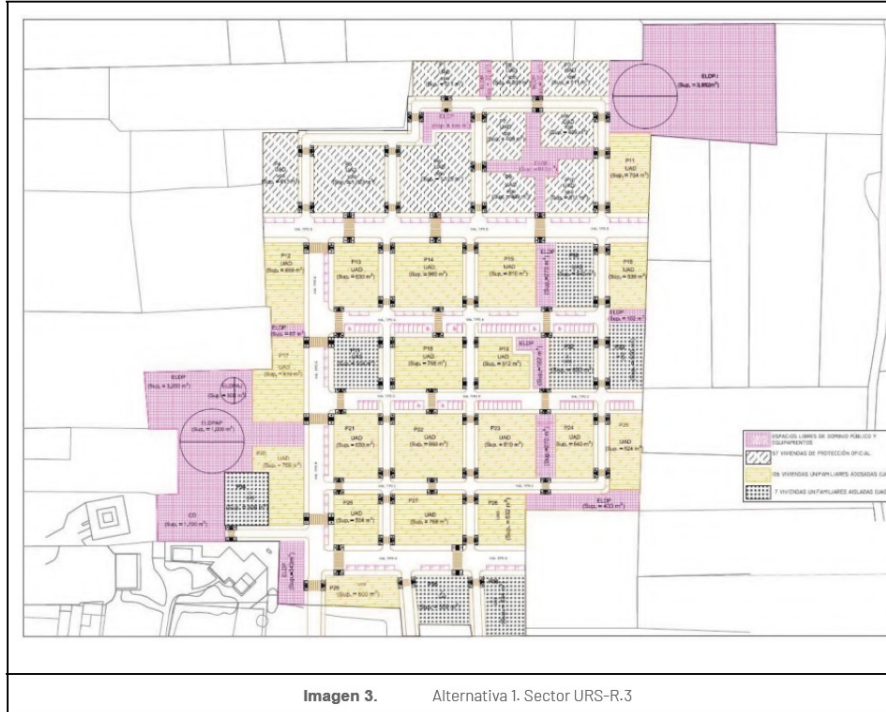
Alternativa 1. Propuesta del Plan Parcial.

Se plantea como opción el desarrollo del Plan Parcial propuesto por el propio PGOU. Se propone, en base a lo anteriormente expuesto la siguiente reordenación del suelo y el consiguiente cuadro de zonificación.



Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	10/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4GEQNGJB6YHEJUNAFHZUDWR3F	PÁG. 22/26	

Gráficamente se puede ver en la siguiente imagen.




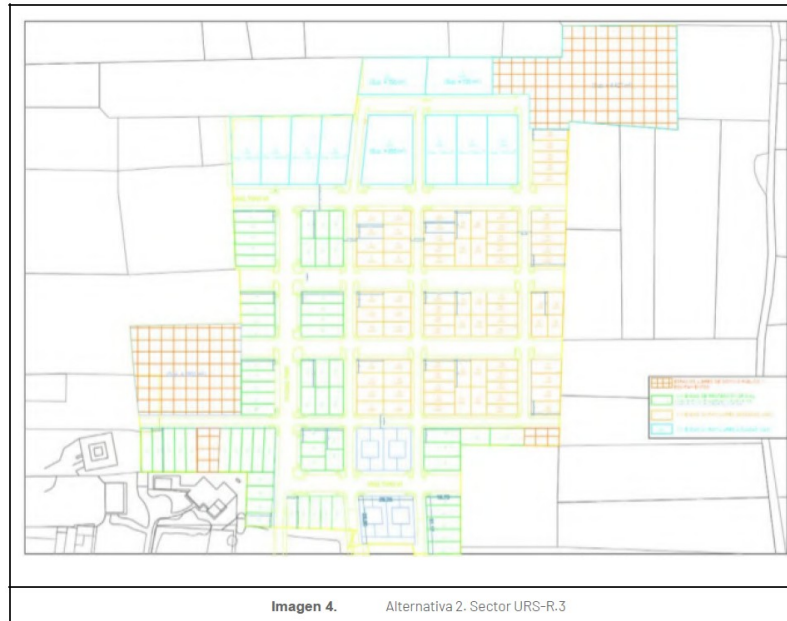
Alternativa 2. Propuesta PGOU.

Se plantea como opción el desarrollo del Plan Parcial propuesto por el propio PGOU. Se propone, en base a lo anteriormente expuesto, la siguiente reordenación del suelo y el consiguiente cuadro de zonificación.

Gráficamente se puede ver en la siguiente imagen:



Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	10/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4GEQNGJB6YHEJUNAFHZUDWR3F	PÁG. 23/26	



Esta alternativa, contempla el desarrollo del suelo del sector, de forma que se conectaría una zona de alta densidad más próxima al pueblo y que va disminuyendo hacia la zona norte del sector con una zona de viviendas en bloque destinada a viviendas protegidas, no características e impropias de la tipología de la localidad que formaría una pantalla hacia las viviendas unifamiliares que se proponen en la parte posterior o norte del sector UR-3.

Estas alternativas son la derivación natural de la situación actual del área de estudio y viene condicionada por las siguientes cuestiones:


Prácticamente no se han desarrollado figuras de planeamiento que hayan afectado a algún sector de la localidad siendo el primero que se pretende desarrollar tras la aprobación del P.G.O.U. de Cuevas de San Marcos; siendo afectados los terrenos objeto de la innovación con sus determinaciones según se prevé en el referido PGOU.

El proceso edificatorio, se pretende en un ámbito de elevado porcentaje de viviendas protegidas, sustentando en amplia medida por la necesidad y la escasez existente en el municipio; lo que requiere la ejecución de la urbanización del sector. Todo ello según los parámetros dispuestos en el PGOU.

En base a esto la alternativa 1 recoge o pretende lo siguiente:

1º.- Desarrollar mediante el Plan Parcial de Ordenación de referencia, en el ámbito de la innovación, a la realidad existente, su urbanización e instrumentalizar las figuras necesarias para la obtención de los viales que se proyectan de manera que el sector quede convenientemente integrado en la trama urbana.



Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	10/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4GEQNGJB6YHEJUNAFHZUDWR3F	PÁG. 24/26	



2º.- Proporcionar un marco urbanístico y jurídico que permita el desarrollo edificatorio del sector, que al día de hoy no pueden adquirir la condición de solares en tanto en cuanto no se desarrolle el Plan Parcial fijado por el planeamiento.

Cuantificación de los suelos dotacionales.

Toda la cuantificación de suelos dotacionales previstas por la ficha del PGOU con respecto al sector URS-R3, es congruente con la ordenación propuesta por el Plan Parcial de referencia, a saber:

Conforme a lo dispuesto por el Reglamento de LISTA, se deberá establecer una previsión de 1 plaza por cada 100 m2t edificable. Aplicando la determinación señalada en la fi cha del PGOU para el sector, que nos ocupa, tenemos:

Conforme a lo dispuesto por el Art. 45 del Reglamento de Planeamiento, se deberá establecer una previsión de 1 plaza por cada 100 m2 de techo edificable.


Justificación para la selección de alternativas

En este apartado se desarrolla la elección de la alternativa 1 siendo la Alternativa Cero el no desarrollo del Plan Parcial. La alternativa 1 es la solución óptima necesaria para el desarrollo del Plan Parcial. Desde el punto de vista medio ambiental se ajustarán los desarrollos de los sectores minimizando los impactos, de forma que la disminución de movimientos de tierras debido a la adaptación de caminos implica desde el punto de vista ambiental:

- Menos impactos sobre el paisaje.
- Adecuación a la topografía del terreno.
- Menor afección sobre las áreas de vegetación antropizadas actuales.
- Menor afección sobre los riesgos erosivos.

Desde el punto de vista del planeamiento la propuesta de la Alternativa 1 presenta las siguientes premisas:

- Ampliar y completar la estructura urbana y posibilitar el desarrollo ordenado del área de estudio del sector.
- Ordenar y actualizar a la realidad el asentamiento urbano.
- Utilizar índices urbanísticos y parámetros edificatorios ajustados y coherentes con los preestablecidos por la normativa vigente.
- Localizar las Zonas Verdes, Sistemas Generales y Equipamientos Públicos en localización estructurante y unificada, optimizando su capacidad de utilización.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	10/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4GEQNGJB6YHEJUNAFHZUDWR3F	PÁG. 25/26	



Junta de Andalucía

**ANEXO II: INFORMES SECTORIALES RECIBIDOS EN RESPUESTA A LAS CONSULTAS FORMULADAS**

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

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	10/02/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jm4GEQNGJB6YHEJUNAFHZUDWR3F	PÁG. 26/26



## COMUNICACIÓN INTERIOR

Su Ref.: SPA/DPA/EBF/090/2023 (EA/MA/24/23)

Fecha: Pie de firma

Asunto: Plan parcial de ordenación del sector URS-S3 de Cuevas de San Marcos.

T.M. Cuevas de San Marcos.


.Remitente: DEPARTAMENTO DE CALIDAD DEL AIRE

Destinatario: DEPARTAMENTO DE PREVENCIÓN Y CONTROL AMBIENTAL

En relación a la solicitud de informe sobre la actuación en cuestión y una vez analizada la documentación aportada se informa en materia de contaminación acústica y lumínica que no se considera necesario hacer ningún pronunciamiento ni requerir documento complementario alguno en materia de contaminación acústica y lumínica.

EL JEFE DEL DEPARTAMENTO DE CALIDAD DEL AIRE



Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JAVIER BERDEGUE GIL	29/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmLJMW4X8EH3HNA2V3GW59ZHSG7	PÁG. 1/1	

## COMUNICACIÓN INTERIOR

N.º: 2025E019

Fecha: En pie de firma

**Asunto: EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA de PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR URS-R.3 CUEVAS DE SAN MARCOS (MÁLAGA).**

**Remitente: DEPARTAMENTO DE RESIDUOS Y CALIDAD DEL SUELO. Ref.: 2025E019**

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

**Ref.: SPA/DPA/EBF/090/2023 (EA/MA/24/23)**

Se ha recibido en este Departamento, comunicación interior de parte del DEPARTAMENTO DE PREVENCIÓN Y CONTROL AMBIENTAL, en el que indican que se está tramitando **EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA del Plan Parcial de Ordenación de Sector URS-R.3 CUEVAS de San Marcos (Málaga)**, solicitando informe sobre los aspectos de competencia del Departamento de Residuos y Calidad del Suelo de la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente de Málaga. Analizando la documentación aportada se le informa:

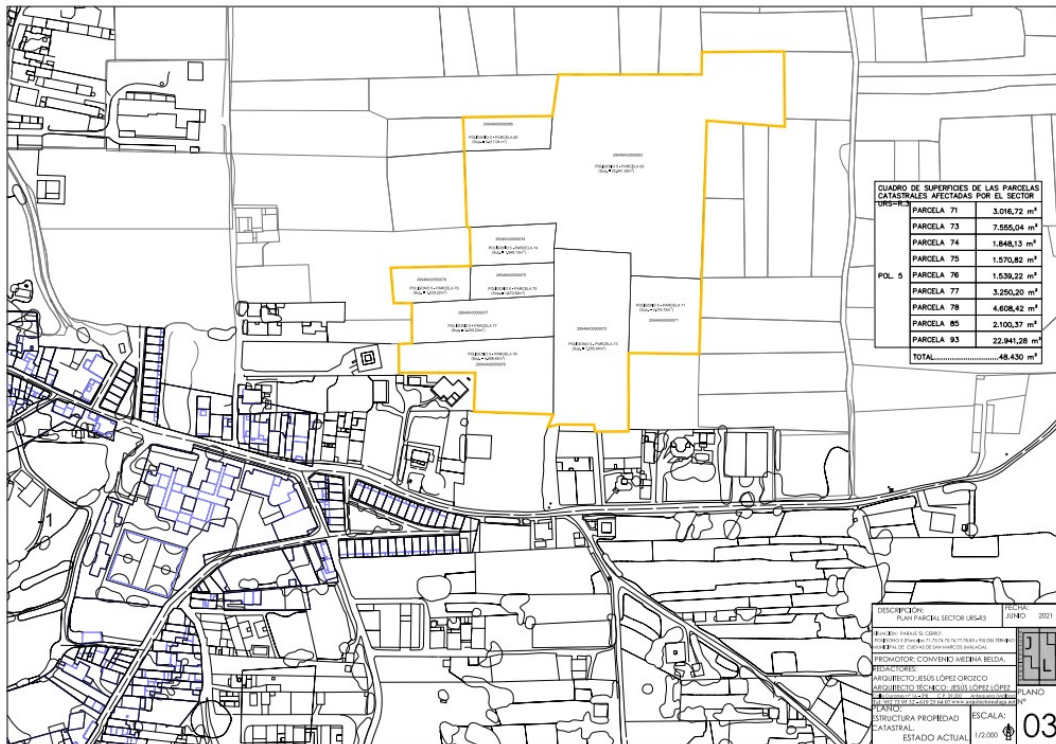
1. PRODUCCIÓN DE RESIDUOS PELIGROSOS.....	1
2. RESIDUOS NO PELIGROSOS.....	2
3. RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN (R.C.D).....	2
4. PROTECCIÓN DEL SUELO.....	3
5. LEGISLACIÓN.....	4

El presente informe hace referencia a la EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA del *Plan Parcial de Ordenación de Sector URS-R.3 CUEVAS de San Marcos (Málaga)*. Según se establece en el documento, el objeto del proyecto es el que se indica a continuación:

“El alcance de éste Plan Parcial de Ordenación (P.P.O.) es el desarrollo del sector de Suelo Urbanizable Sectorizado, denominado R-3, (URS-R.3), del Término Municipal de Cuevas de San Marcos (Málaga) delimitado por el Plan General de Ordenación Urbana de Cuevas de San Marcos, con la finalidad de llevar a cabo la ordenación detallada para la ejecución del Sector, para lo cual es necesario definir las Redes Generales y Locales del Sector y sus enlaces, las zonas de ordenación, la regulación de los Usos pormenorizados y Tipologías Edificatorias, las reservas de Dotaciones, el plan de etapas de urbanización (en su caso) y la evaluación económica de sus actuaciones”.



MARIA DEL MAR VERDUGO MELENDEZ		13/11/2025	PÁGINA 1/7
CORAL SUBIRON GARAY			
VERIFICACIÓN	BndJAH3JYBHRHUA6C2UPBPMVFNTRX9	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



El ámbito de desarrollo del Plan Parcial tiene una superficie total de 48.430 m<sup>2</sup> de Suelo Urbanizable Sectorizado, situado en el término municipal de Cuevas de San Marcos (Málaga).

La ordenación se basa en un uso predominante residencial, con una edificabilidad de 21.794 m<sup>2</sup> y un número máximo de viviendas de 170, de tipo vivienda unifamiliar adosada protegida (AUD-VPO), vivienda unifamiliar adosada libre (UAD) y vivienda unifamiliar aislada (UAS). Asimismo, se produce la reserva de suelo, con una superficie de 9.728 m<sup>2</sup>, para dotaciones como: espacios libres de dominio y uso público, centros culturales y docentes y servicios de interés público y social. Además, se considera también la construcción de aparcamientos para cada vivienda.

La propuesta queda reflejada en el plano adjunto:



MARIA DEL MAR VERDUGO MELENDEZ		13/11/2025	PÁGINA 2/7
CORAL SUBIRON GARAY			
VERIFICACIÓN	BndJAH3JYBHRHUA6C2UPBPMVFNTRX9	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



Una vez mencionada la situación y las especificaciones generales del *Plan Parcial de Ordenación de Sector URS-R.3 CUEVAS de San Marcos (Málaga)*, se mencionarán, en las secciones siguientes, las materias competentes de este Departamento de Residuos y Calidad del Suelo, que deberán tenerse en cuenta.

### 1. PRODUCCIÓN DE RESIDUOS PELIGROSOS.

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

Por tanto, en caso, de que en el ámbito de la obras realizadas derivadas del presente Plan Parcial de Ordenación de Sector URS-R.3 CUEVAS de San Marcos (Málaga), se produzcan residuos peligrosos, **la empresa encargada de la ejecución de las obras** deberá encontrarse inscrita en el Registro de Productores de Residuos



MARIA DEL MAR VERDUGO MELENDEZ		13/11/2025	PÁGINA 3/7
CORAL SUBIRON GARAY			
VERIFICACIÓN	BndJAH3JYBHRHUA6C2UPBPMVFNTRX9	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



Peligrosos, conforme a lo establecido en el *Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía*, debiendo cumplir las obligaciones establecidas en el artículo 13 del citado Decreto.

## 2. RESIDUOS NO PELIGROSOS.

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

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

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

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

Conforme a lo previsto en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, y el Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía, el proyecto de ejecución deberá incluir un ESTUDIO DE GESTIÓN DE RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN, con el contenido previsto en el artículo 4 de dicho Real Decreto.

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

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

Por otro lado, conforme a lo establecido en el *artículo 82 de Decreto 73/2012, de 20 de marzo*, cuando la **actuación u obra sea de titularidad pública y sea ejecutada por persona o entidad contratista o adjudicataria**, ésta deberá **constituir una fianza o garantía financiera equivalente a favor de la Consejería competente en medio ambiente** para asegurar la correcta gestión de los residuos generados, de



MARIA DEL MAR VERDUGO MELENDEZ		13/11/2025	PÁGINA 4/7
CORAL SUBIRON GARAY			
VERIFICACIÓN	BndJAH3JYBHRHUA6C2UPBPMVFNTRX9	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



conformidad con el artículo 6.2 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero. Asimismo, la constitución de la fianza estará integrada en los procedimientos de autorización ambiental integrada o autorización ambiental unificada, de modo que se deposite el importe requerido antes de emitirse la correspondiente resolución de autorización ambiental.

En referencia a este último aspecto, la forma de constitución de la fianza y el importe de la misma se determinarán en base al Presupuesto de Ejecución Material (PEM) de la obra, aplicándole los criterios de cálculo establecidos en el artículo 82 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo.

Por otro lado, 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**.

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, 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.



MARIA DEL MAR VERDUGO MELENDEZ		13/11/2025	PÁGINA 5/7
CORAL SUBIRON GARAY			
VERIFICACIÓN	BndJAH3JYBHRHUA6C2UPBPMVFNTRX9	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



#### 4. PROTECCIÓN DEL SUELO.

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

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

Para garantizar la menor 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 u 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 el 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**, referente a Planeamientos y Desarrollos Urbanísticos sometidos a procedimientos de Evaluación Ambiental, en el caso de que se contemplen **cambios de usos en terrenos en los que se desarrollen o hayan desarrollado actividades potencialmente contaminantes del suelo**, deberán aportar un **INFORME HISTÓRICO DE SITUACIÓN**.



MARIA DEL MAR VERDUGO MELENDEZ		13/11/2025	PÁGINA 6/7
CORAL SUBIRON GARAY			
VERIFICACIÓN	BndJAH3JYBHRHUA6C2UPBPMVFNTRX9	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



## 5. LEGISLACIÓN.

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

**TÉCNICA DEL DEPARTAMENTO DE  
RESIDUOS Y CALIDAD DEL SUELO.  
Fdo.: MAR VERDUGO MELÉNDEZ**

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



MARIA DEL MAR VERDUGO MELENDEZ		13/11/2025	PÁGINA 7/7
CORAL SUBIRON GARAY			
VERIFICACIÓN	BndJAH3JYBHRHUA6C2UPBPMVFNTRX9	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	

Expte: **TA250035**

Asunto: **INFORME**

UPPH / **mgm**

**CONSEJERÍA DE SOSTENIBILIDAD Y MEDIO  
AMBIENTE**

DELEGACIÓN TERRITORIAL EN MÁLAGA.

Servicio de Protección Ambiental

Avd. de la Aurora, nº 47

Edificio Servicios Múltiples - 29071 MÁLAGA

Con fecha de **30 de marzo de 2025**, se recibe por BandeJA en esta Delegación Territorial oficio de la Consejería competente en materia de medio ambiente solicitando informe preceptivo sobre la afección al Patrimonio Histórico en relación al inicio de procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria del plan parcial de ordenación del sector URS-R3 de Cuevas de San Marcos.

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

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

**“ DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR URS-R.3 CUEVAS DE SAN MARCOS (MÁLAGA)**

**...7. ANÁLISIS**

Con fecha de **30 de marzo de 2025**, se recibe por BandeJA en esta Delegación Territorial oficio de la Consejería competente en materia de medio ambiente solicitando informe preceptivo sobre la afección al Patrimonio Histórico en relación al inicio de procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria del plan parcial de ordenación del sector URS-R3 de Cuevas de San Marcos; acerca de lo que se informa lo siguiente:

**7.a) Documentación presentada**

La **documentación** remitida consta de **oficio de solicitud de informe, DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR URS-R.3 CUEVAS DE SAN MARCOS (MÁLAGA)**, y **documentación planimétrica de localización del proyecto**. Dicha actuación está sometida a Autorización Ambiental Estratégica por parte de la Consejería competente en materia de medio ambiente conforme a la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA en adelante).

**7.b) Análisis de la documentación presentada**

La actuación tiene como objetivo/finalidad, según documentación presentada: *“están relacionados con lo que indica el PGOU de Cuevas de San Marcos para lo cual se debe tener en cuenta:*

- *Desarrollar las previsiones del PGOU.*
- *Completar la trama urbana dotándola de todas las infraestructuras necesarias para ello.*
- *Ordenar el espacio del Sector URS-R.3*



MARIA CONCEPCION GARCIA CALERO		21/04/2025	PÁGINA 1/4
VERIFICACIÓN	BndJAVBFQSB9W72DUT6P2KN2N6JQ9V	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



- Definir la trama urbana.
- Definir las conexiones con las infraestructuras urbanas existentes.

El alcance de éste Plan Parcial de Ordenación (P.P.O.) es el desarrollo del sector de suelo Urbanizable Sectorizado, denominado R-3, (URS-R.3), del Término Municipal de Cuevas de San Marcos (Málaga) delimitado por el Plan General de Ordenación Urbana de Cuevas de San Marcos, con la finalidad de llevar a cabo la ordenación detallada para la ejecución del Sector, para lo cual es necesario definir las Redes Generales y Locales del Sector y sus enlaces, las zonas de ordenación, la regulación de los Usos pormenorizados y Tipologías Edificatorias, las reservas de Dotaciones, el plan de etapas de urbanización (en su caso) y la evaluación económica de sus actuaciones.

Los parámetros Urbanísticos recogidos en la ficha correspondiente al sector de suelo Urbanizable Sectorizado R-3, es la siguiente:

Superficie del sector: 48.430 m<sup>2</sup>.

Uso: Residencial”.

Dicha actuación conllevará trabajos de movimientos de tierra, cimentaciones, edificaciones, viales de acceso, zanjas, conducciones, etc, además de posibles actuaciones anejas como viales campos para maquinaria, todo lo que **afectará al subsuelo**.

Según el Estudio de Impacto Ambiental o Documentación Ambiental, se analizan 3 alternativas, siendo la alternativa elegida la alternativa 3.

Se ubica en las Parcelas 71, 73 74, 75, 76, 77, 78, 85, 93 del Polígono 5 del T.M. de Cuevas de San Marcos.

#### **7.c) Adecuación del proyecto al informe previo de afección al patrimonio histórico y/o actividades arqueológicas previas**

No consta solicitud de informe, por parte de los promotores, en relación al informe previo de afecciones al patrimonio histórico conforme a los arts. 29.2 y 32.1 de la Ley 14/2007 LPHA.

No consta solicitud de actividad arqueológica previa, por parte de los promotores, en relación al plan conforme al art. 29.3 de la Ley 14/2007 LPHA.

#### **7.d) Afecciones sobre el Patrimonio Histórico**

Examinada la delimitación del área afectada, de acuerdo con los datos del Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (CGPHA), el Inventario de Bienes Reconocidos del Patrimonio Histórico Andaluz (IBRPHA), los planeamientos urbanísticos municipales vigentes, los catálogos urbanísticos, las cartas arqueológicas y el Sistema de Gestión e Información de los Bienes Culturales de Andalucía (MOSAICO), así como otros bienes registrados o documentados en diversas fuentes bibliográficas, guías, inventarios, etc., en el ámbito de la actuación y su entorno figuran los siguientes bienes catalogados y/o inventariados por la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico:

- No hay bienes inscritos ni incoados en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz en las parcelas objeto de actuación del Plan.
- En las proximidades de las parcelas está documentado el yacimiento arqueológico denominado Los Toscares, inscrito en el Catálogo Urbanístico de Protección del PGOU 2015 de Cuevas de San Marcos, protegido con el nivel de protección 2.

MARIA CONCEPCION GARCIA CALERO		21/04/2025	PÁGINA 2/4
VERIFICACIÓN	BndJAVBFQSB9W72DUT6P2KN2N6JQ9V	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



En la actualidad se desconoce el potencial arqueológico de la zona y/o no se puede evaluar de forma cierta la afección al mismo. Por lo que se hace necesaria la **adopción de medidas preventivas** con respecto al patrimonio arqueológico debido a la **escasez de actividades arqueológicas realizadas en la zona**, la falta de documentación al respecto y la relativa proximidad de algún yacimiento arqueológico (tales como Los Toscares); así como por la probabilidad de presencia de yacimientos arqueológicos subyacentes no conocidos en la zona. Consultado el Mapa Andaluz de Potencial Arqueológico (MAPA), procedente del Modelo Andaluz de Predicción Arqueológica de 2007 del IAPH (estimaciones de ámbito rural para épocas desde el Neolítico hasta Época Romana), se observa los siguientes niveles probabilísticos:

- Potencial alta-media para la época: Edad del Cobre / Edad del Bronce / Edad del Hierro / Época Romana.
- Las parcelas objeto del plan se sitúa en un cerro amesetado con prominencia topográfica en el paisaje y de control en la vía de comunicación del río Genil. Características de gran valor cultural para muchas sociedades históricas que presentan estos valores como características básicas en sus patrones de asentamientos.

#### **7.e) Valoración de la documentación**

Examinada la presentada se observa lo siguiente:

Conforme al art. 29.1 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía (LPHA) que dice “*Los instrumentos de ordenación territorial o urbanística, así como los planes o programas sectoriales que incidan sobre bienes integrantes del Patrimonio Histórico identificarán, en función de sus determinaciones y a la escala que corresponda, los elementos patrimoniales y establecerán una ordenación compatible con la protección de sus valores y su disfrute colectivo. En el caso de planes urbanísticos, los elementos patrimoniales se integrarán en el catálogo urbanístico*”, **se debe establecer una ordenación compatible con los valores del patrimonio histórico.**

Conforme al art. 29.2 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía (LPHA) que dice “*A tal fin, las entidades promotoras de su redacción solicitarán información a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico sobre los bienes integrantes del Patrimonio Histórico dentro del ámbito previsto. Ésta remitirá la información solicitada en el plazo de un mes, relacionando todos los bienes identificados y su grado de protección, los cuales deberán ser objeto de un tratamiento adecuado en el plan o programa correspondiente, pudiéndose aportar directrices para su formulación*”, **se debe solicitar informe previo de afecciones al patrimonio histórico.**

Conforme al art. 29.3 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía (LPHA) que dice “*Los planes urbanísticos deberán contar con un análisis arqueológico en los suelos urbanos no consolidados, los suelos urbanizables y los sistemas generales previstos, cuando de la información aportada por la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, recabada conforme al apartado anterior, haya constancia o indicios de la presencia de restos arqueológicos. El contenido del análisis arqueológico se determinará reglamentariamente en el plazo máximo de dos años*”, **previo a la Declaración Ambiental se debe realizar una actividad arqueológica en las parcelas objetos del plan con el fin de valorar la afección al patrimonio arqueológico y establecer una ordenación compatible con el patrimonio histórico.** Motivada por la proximidad de un yacimiento arqueológico protegido por el Catálogo Urbanístico y la escasez de actividades arqueológicas realizadas en la zona.

MARIA CONCEPCION GARCIA CALERO		21/04/2025	PÁGINA 3/4
VERIFICACIÓN	BndJAVBFQSB9W72DUT6P2KN2N6JQ9V	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



## 8. CONCLUSIÓN:

Una vez analizada la documentación técnica presentada y obrante en esta Delegación, en relación al **PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR URS-R.3 CUEVAS DE SAN MARCOS (MÁLAGA)**, **SE INFORMA que no puede emitirse el informe solicitado** por la Consejería competente en materia de Medio Ambiente **hasta que no se subsane la documentación**. Previo a la Declaración Ambiental se deben realizar las siguientes actuaciones:

- Realizar una **actividad arqueológica preventiva** en la modalidad de prospección arqueológica que evalúe el impacto patrimonial del Plan, conforme al art. 29.3 de la Ley 14/2007 LPHA.
- Redactar el Plan Parcial y Evaluación Ambiental conforme a la resolución de la Consejería de Cultura y Deporte que emitirá sobre la memoria preliminar de la actividad arqueológica anteriormente citada.
- **Establecer una ordenación compatible** con los valores del patrimonio histórico conforme al art. 29.1 de la Ley 14/2007 LPHA. Incluyendo medidas preventivas, correctoras y programa de vigilancia para la fase de construcción del plan.”

Lo que le comunico para su conocimiento y efectos oportunos.

El Jefe del Servicio de Bienes Culturales

P.O. Jefa del Departamento de Protección del Patrimonio Histórico

Fdo.: María Concepción García Calero

MARIA CONCEPCION GARCIA CALERO		21/04/2025	PÁGINA 4/4
VERIFICACIÓN	BndJAVBFQSB9W72DUT6P2KN2N6JQ9V	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



**MINISTERIO  
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA  
Y EL RETO DEMOGRÁFICO**

**Confederación  
Hidrográfica del Guadalquivir**

<b>Documento firmado electrónicamente</b>		
<b>Firmado por</b>	<b>Fecha de firma</b>	<b>Sello de tiempo</b>
RAFAEL POYATO SALAMANCA	30/06/2025 11:23:50	30/06/2025 11:23:54
<b>URL de validación</b>	<a href="https://sede.miteco.gob.es">https://sede.miteco.gob.es</a> <a href="https://pfirma.chguadalquivir.es/gestorcsv">https://pfirma.chguadalquivir.es/gestorcsv</a>	
<b>Código CSV</b>		
MA00100XS30RNOK1K0U37APBAARZ8OMPPP		

Este documento es una copia en soporte papel de un documento electrónico según lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y la Norma Técnica de Interoperabilidad de Procedimientos de copiado auténtico y conversión entre documentos electrónicos.



O F I C I O

S/REF.  
N/REF. **IV-104/25-CO**  
FECHA **26/06/25**  
ASUNTO **Informe de EAE del Plan Parcial de  
ordenación del sector URS-R3 de  
Cuevas de San Marcos (Málaga)**

CONSEJERIA DE SOSTENIBILIDAD Y MEDIO  
AMBIENTE

Delegación Territorial en Málaga

Avda de la Aurora, 47.  
Edificio de Usos Múltiples.  
29071 - Málaga

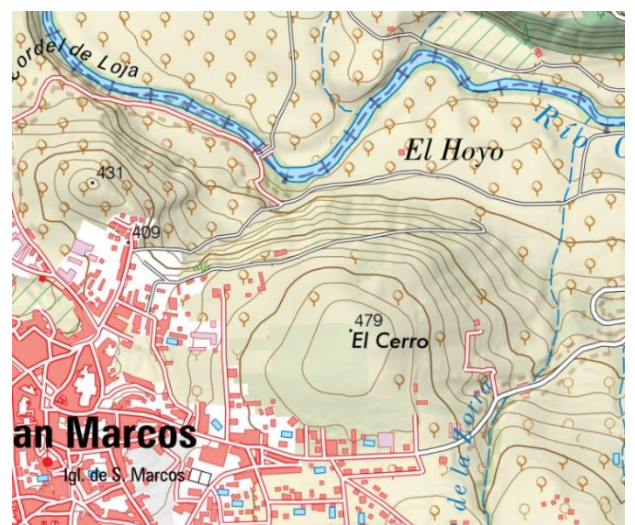
En relación a la solicitud, de fecha 31 marzo 2025, sobre informe acerca de procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria del plan parcial de ordenación del sector URS-R3 de Cuevas de San Marcos, en el t.m. de Cuevas de San Marco (Málaga), se le comunica lo siguiente:

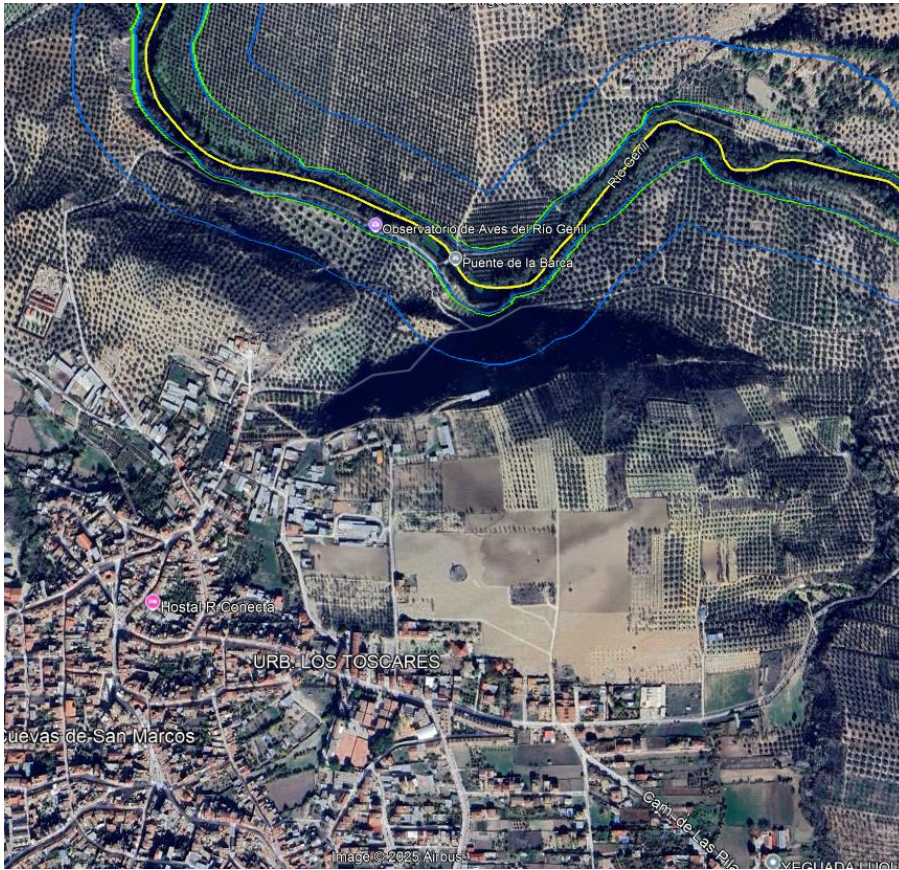
El artículo 25.4 del Real decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, establece que los Organismos de Cuenca emitirán informe previo a los actos y ordenanzas que aprueben las entidades locales en el ámbito de sus competencias, siempre que afecten al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales o a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico o en sus zonas de servidumbre y policía.

### 1.- AFECCION AL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO, ZONAS DE PROTECCION Y ZONAS INUNDABLES

En las inmediaciones del planeamiento, se localizan el Rio Genil y el Arroyo de la Zorra, aunque el planeamiento se ubica fuera de Zonas de Protección de ambos cauces.

El Rio Genil se encuentra recogido como un Área de Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSI) dentro del desarrollo de los trabajos de la Directiva Europea 2007/60 sobre la evaluación y gestión de las inundaciones.





DPH y Zona Policía (azul)

En cuanto a las vaguadas por las que discurren únicamente aguas pluviales, o cauces privados, indicarle que el Art. 5.2 del Reglamento Público Hidráulico indica que: “El dominio privado de estos cauces no autoriza hacer en ellos labores ni construir obras que puedan hacer variar el curso natural de las aguas en perjuicio del interés público o de tercero, o cuya destrucción por la fuerza de las avenidas pueda ocasionar daños a personas o cosas ([Art. 5 de la Ley de Aguas](#))”, por lo que se deberá respetar su trazado, para permitir el discurrir de las aguas.

### ZONAS INUNDABLES y ZONA DE FLUJO PREFERENTE

A fin de proteger a personas y bienes, los planes de expansión y ordenación urbana deberán respetar las áreas inundables, definidas en el artículo 14 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

De acuerdo con el artículo 15.1 del R.D. 903/2013, que transpone a la normativa nacional la Directiva 2007/60/CE, sobre evaluación y gestión de riesgos de inundación, “los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, en la ordenación que hagan de los usos del suelo, no podrán incluir determinaciones que no sean compatibles con el contenido de los planes de gestión del riesgo de inundación, y reconocerán el carácter rural de los suelos en los que concurren dichos riesgos de inundación o de otros accidentes graves”.

Asimismo, el artículo 18 del mencionado Real Decreto, señala que “las comunidades autónomas y las administraciones locales tendrán en cuenta el contenido de la evaluación preliminar del riesgo de inundación, de los mapas de peligrosidad y de riesgo de inundación y de los planes de gestión del riesgo de inundación en el ejercicio de sus respectivas competencias, con el fin de garantizar la seguridad de las personas y bienes”.





Según el artículo 9 del Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, en las zonas o vías de flujo preferente sólo podrán ser autorizadas por el organismo de cuenca aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dicha vía.

Según el artículo 9 bis. Limitaciones a los usos en la zona de flujo preferente en suelo rural, del Real Decreto 665/2023, de 18 de julio, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril:

1.-*En los suelos que se encuentren a fecha 30 de diciembre de 2016 en la situación básica de suelo rural del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, no se permitirá, la instalación de nuevas:*

a) *Instalaciones que almacenen, transformen, manipulen, generen o viertan productos que pudieran resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno (suelo, agua, vegetación o fauna) como consecuencia de su arrastre, dilución o infiltración, en particular estaciones de suministro de carburante, depuradoras industriales, almacenes de residuos, instalaciones eléctricas de media y alta tensión, centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores, o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población, o parques de bomberos, centros penitenciarios, instalaciones de los servicios de Protección Civil.*

b) *Edificaciones, obras de reparación o rehabilitación que supongan un incremento de la ocupación en planta o del volumen de edificaciones existentes, cambios de uso que incrementen la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas, garajes subterráneos, sótanos y cualquier edificación bajo rasante e instalaciones permanentes de aparcamientos de vehículos en superficie. Se exceptúan aquellas obras imprescindibles necesarias para adaptar las edificaciones existentes a la normativa sectorial correspondiente.*

c) *Acampadas, zonas destinadas al alojamiento en los campings y edificios de usos vinculados.*

d) *Depuradoras de aguas residuales urbanas, salvo en aquellos casos en los que se compruebe que no existe una ubicación alternativa o, en el caso de pequeñas poblaciones, que sus sistemas de depuración sean compatibles con las inundaciones. En estos casos excepcionales, se diseñarán teniendo en cuenta, además de los requisitos previstos en los artículos 246 y 259 ter, el riesgo de inundación existente, incluyendo medidas que eviten los eventuales daños que puedan originarse en sus instalaciones y garantizando que no se incremente el riesgo de inundación en el entorno. Además se informará al organismo de cuenca de los puntos de desbordamiento en virtud de la disposición adicional segunda. Quedan exceptuadas las obras de conservación, mejora y protección de las ya existentes.*

e) *Invernaderos, cerramientos y vallados que no sean permeables, tales como los cierres de muro de fábrica estancos de cualquier clase.*

f) *Granjas y criaderos de animales que deban estar incluidos en el Registro de explotaciones ganaderas*

g) *Rellenos que modifiquen la rasante del terreno y supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe. Este supuesto no es de aplicación a los rellenos asociados a las actuaciones contempladas en el artículo 126 ter, que se regirán por lo establecido en dicho artículo.*

h) *Acopios de materiales que puedan ser arrastrados o puedan degradar el dominio público hidráulico o almacenamiento de residuos de todo tipo.*

i) *Infraestructuras lineales diseñadas de modo tendente al paralelismo con el cauce. Excepcionalmente, cuando se demuestre que no existe otra alternativa de trazado, podrá admitirse una ocupación parcial de a zona de flujo preferente, minimizando la alteración del régimen hidráulico y que se compense en su caso, el incremento de riesgo de inundación que pudiera producirse. Quedan exceptuadas las de saneamiento, abastecimiento y otras canalizaciones subterráneas así como las obras de conservación, mejora y protección de infraestructuras lineales ya existentes. Las obras de protección frente a inundaciones se regirán por lo establecido en los artículos 126, 126 bis y 126 ter.*

2.- *Excepcionalmente se permite la construcción de pequeñas edificaciones destinadas a usos agrícolas con una superficie máxima de 40 m<sup>2</sup>, la construcción de las obras necesarias asociadas a los aprovechamientos reconocidos por la legislación de aguas, y aquellas otras obras destinadas a la conservación y restauración de construcciones singulares asociadas a usos*





tradicionales del agua, siempre que se mantenga su uso tradicional y no permitiendo, en ningún caso, un cambio de uso salvo el acondicionamiento museístico, siempre que se reúnan los siguientes requisitos:

- a) No represente un aumento de la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas.
- b) Que no se incremente de manera significativa la inundabilidad del entorno, ni se condicionen las posibles actuaciones de defensa contra inundaciones de la zona urbana. Se considera que se produce un incremento significativo de la inundabilidad cuando a partir de la información obtenida de los estudios hidrológicos e hidráulicos, que en caso necesario sean requeridos para su autorización y que definan la situación antes de la actuación prevista y después de la misma, no se deduzca un aumento de la zona inundable en terrenos altamente vulnerables.

3.- Toda actuación en la zona de flujo preferente deberá contar con una declaración responsable, , sobre el riesgo de inundación existente presentada ante la administración hidráulica competente e integrada, en su caso en la documentación del expediente de autorización, en la que el promotor exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente en la nueva edificación y las medidas de protección civil aplicables al caso, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Dicha declaración será independiente de cualquier autorización o acto de intervención administrativa previa que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las administraciones públicas, con sujeción, al menos, a las limitaciones de uso que se establecen en este artículo

Estas actuaciones deberán de contar con carácter previo a su realización, según proceda con la autorización en la zona de policía en los términos previstos en el art 78 o con el informe de la Administración hidráulica de conformidad con el artículo 25.4 del texto refundido de la Ley de Aguas, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto. La declaración responsable sobre el riesgo de inundación existente deberá presentarse ante la administración hidráulica con la antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad en los casos en que no haya estado incluida en un expediente de autorización.

4. Para los supuestos excepcionales anteriores, y para las edificaciones ya existentes, las administraciones competentes fomentarán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección civil y la normativa de las comunidades autónomas.»

#### Artículo 9 ter Obras y construcciones en la zona de flujo preferente en suelos en situación básica de suelo urbanizado

1. En el suelo que se encuentre a fecha 30 de diciembre de 2016 en la situación básica de suelo urbanizado de acuerdo con el artículo 21.3 y 4 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, se podrán realizar nuevas edificaciones, obras de reparación o rehabilitación que supongan un incremento de la ocupación en planta o del volumen de edificaciones existentes, cambios de uso, garajes subterráneos, sótanos y cualquier edificación bajo rasante e instalaciones permanentes de aparcamientos de vehículos en superficie, siempre que se reúnan los siguientes requisitos y sin perjuicio de las normas adicionales que establezcan las comunidades autónomas:

- a) No representen un aumento de la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas, al haberse diseñado teniendo en cuenta el riesgo al que están sometidos.
- b) Que no se incremente de manera significativa la inundabilidad del entorno inmediato ni aguas abajo, ni se condicionen las posibles actuaciones de defensa contra inundaciones de la zona urbana. Se considera que se produce un incremento significativo de la inundabilidad cuando a partir de la información obtenida de los estudios hidrológicos e hidráulicos, que en caso necesario sean requeridos para su autorización y que definan la situación antes de la actuación prevista y después de la misma, no se deduzca un aumento de la zona inundable en terrenos altamente vulnerables.
- c) Que no se traten de nuevas instalaciones que almacenen, transformen, manipulen, generen o viertan productos que pudieran resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno (suelo, agua, vegetación o fauna) como consecuencia de su arrastre, dilución o infiltración, en particular estaciones de suministro de carburante, depuradoras industriales, almacenes de residuos, instalaciones eléctricas de media y alta tensión.
- d) Que no se trate de nuevos centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores, o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población.





e) Que no se trate de nuevos parques de bomberos, centros penitenciarios o instalaciones de los servicios de Protección Civil.

f) Las edificaciones de carácter residencial se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de periodo de retorno, y que se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada y que además dispongan de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta, en la medida de lo posible, su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

2. Además de lo exigido en el artículo 9 bis.3, con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona de flujo preferente.

3. Para los supuestos excepcionales anteriores, y para las edificaciones ya existentes, las administraciones competentes fomentarán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil y la normativa de las comunidades autónomas.

Según el artículo 14 bis. Limitaciones a los usos del suelo en la zona inundable, del Real Decreto 665/2023, de 18 de julio, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

"Con el objeto de garantizar la seguridad de las personas y bienes, de conformidad con lo previsto en el artículo 11.3 del texto refundido de la Ley de Aguas, y sin perjuicio de las normas complementarias que puedan establecer las comunidades autónomas, se establecen las siguientes limitaciones en los usos del suelo en la zona inundable:

1. Las nuevas edificaciones y usos asociados en aquellos suelos que se encuentren en situación básica de suelo rural a 30 de diciembre de 2016 se realizarán, en la medida de lo posible, fuera de las zonas inundables

En aquellos casos en los que no sea posible, se estará a lo que al respecto establezcan, en su caso, las normativas de las comunidades autónomas, teniendo en cuenta lo siguiente:

a) Las edificaciones se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años, debiendo diseñarse teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de periodo de retorno, se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada, y además se disponga de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

b) Se evitará el establecimiento de servicios o equipamientos sensibles o infraestructuras públicas esenciales tales como, hospitales, centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población, acampadas, zonas destinadas al alojamiento en los campings y edificios de usos vinculados, parques de bomberos, centros penitenciarios, depuradoras, instalaciones de los servicios de Protección Civil, o similares. Excepcionalmente, cuando tras el correspondiente estudio, se certifique por las administraciones competentes en ordenación del territorio y urbanismo que no existe otra alternativa de ubicación, se podrá permitir su establecimiento, siempre que se cumpla lo establecido en el apartado anterior y se asegure su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

2. En aquellos suelos que se encuentren a 30 de diciembre de 2016 en la situación básica de suelo urbanizado, podrá permitirse la construcción de nuevas edificaciones, teniendo en cuenta, en la medida de lo posible, lo establecido en las letras a) y b) del apartado 1.

3. Para los supuestos anteriores, y para las edificaciones ya existentes, las administraciones competentes fomentarán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil y la normativa de las comunidades autónomas. Asimismo, el promotor deberá suscribir una declaración responsable en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados,





con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Esta declaración responsable deberá estar integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización. En los casos en que no haya estado incluida en un expediente de autorización de la administración hidráulica, deberá presentarse ante ésta con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad.

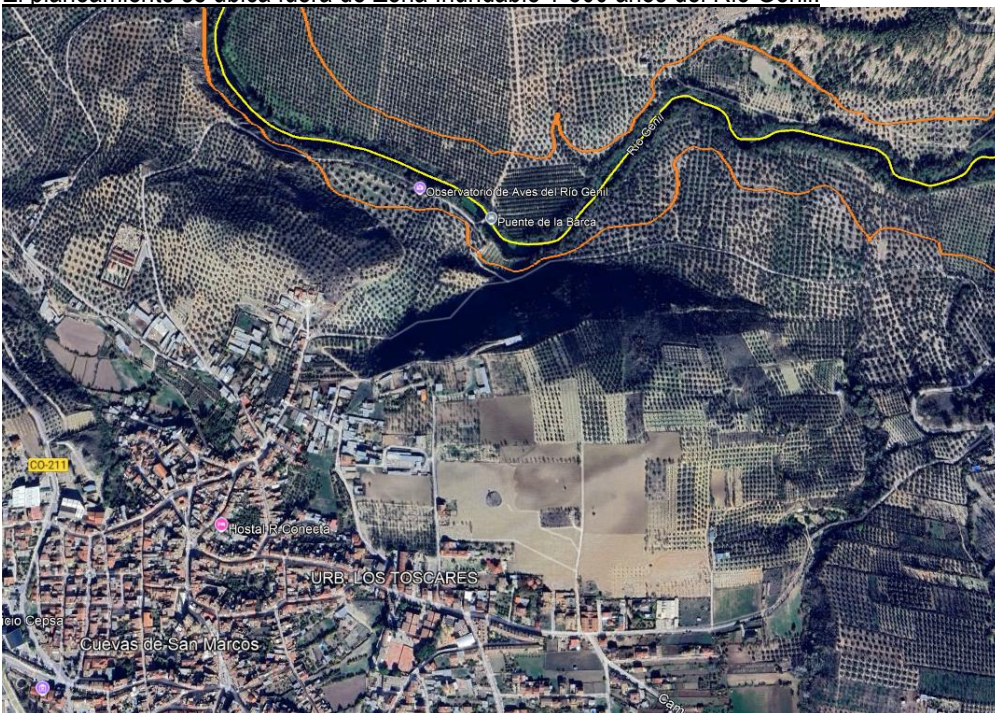
4. Además de lo establecido en el apartado anterior, con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona inundable."

5. En relación con las zonas inundables, se distinguirá entre aquéllas que están incluidas dentro de la zona de policía que define el artículo 6.1.b) del TRLA, en la que la ejecución de cualquier obra o trabajo precisará autorización administrativa de los organismos de cuenca de acuerdo con el artículo 9.4, de aquellas otras zonas inundables situadas fuera de dicha zona de policía, en las que las actividades serán autorizadas por la administración competente con sujeción, al menos, a las limitaciones de uso que se establecen en este artículo, y al informe que emitirá con carácter previo la Administración hidráulica de conformidad con el artículo 25.4 del TRLA, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.

En las zonas o vías de flujo preferente se deberá cumplir lo establecido en los Artículos 9 de la Modificación del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, (en las zonas o vías de flujo preferente sólo podrán ser autorizadas por el organismo de cuenca aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dicha vía) art 9 bis Limitaciones a los usos en la zona de flujo preferente en suelo rural y art 9 ter Obras y construcciones en la zona de flujo preferente en suelos en situación básica de suelo urbanizado del Real Decreto del Real Decreto 665/2023, de 18 de julio, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

En las Zonas Inundables, fuera de las zonas de flujo preferente, se deberá cumplir lo establecido en el art 14 bis. Limitaciones a los usos del suelo en la zona inundable, del Real Decreto del Real Decreto 665/2023, de 18 de julio, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

El planeamiento se ubica fuera de Zona Inundable T 500 años del Río Genil.



Zona Inundable (naranja)





## **2.- DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS**

La empresa gestora del abastecimiento deberá garantizar que la concesión de aprovechamiento de aguas públicas para abastecimiento de la población de Cuevas de San Marco, permite atender el incremento de demanda previsto, teniendo en cuenta para ello las demandas actuales y futuras. No debiendo, por tanto, la suma de todas las demandas superar el volumen total de la concesión. Así mismo deberá garantizar que las infraestructuras disponibles y en construcción, de captación, tratamiento y transporte de agua permiten atender el incremento de demanda previsto, conforme a las consideraciones antes detalladas.

Las dotaciones de uso planteadas en el desarrollo urbanístico deben ser conformes a las previsiones del Art. 13 del Plan Hidrológico de la demarcación del Guadalquivir, que establece las dotaciones en litros por habitante y día, a efectos de asignación para abastecimiento a la población permanente. Estas dotaciones incluyen pérdidas en conducciones, depósitos y distribución. Se refieren, por tanto, al punto de captación o de salida de embalse, es decir, volúmenes suministrados que establece, las dotaciones en litros por habitante y día, relativo a la demanda de abastecimiento

## **3.- SANEAMIENTO Y DEPURACION**

Los nuevos desarrollos deberán proyectar redes separativas para la recogida de aguas pluviales y residuales, debiendo conducir las aguas residuales a la EDAR, y plantear medidas que limiten la aportación de aguas de lluvia a los colectores.

Los núcleos de población deben contar con autorización de vertido por parte de este Organismo y cumplir con los valores límites de emisión establecidos en la misma. Se deberá estimar los caudales y las cargas contaminantes generadas, garantizando que los incrementos de carga previstos no interferirán en el cumplimiento de los valores límite de emisión. En caso contrario, deberá prever las actuaciones precisas para su ajuste y la formulación de solicitud de revisión de autorización de vertido

Deberá tenerse en cuenta lo establecido en el Artículo 259 ter. Desbordamientos del sistema de saneamiento en episodios de lluvia, del Real Decreto 665/2023, de 18 de julio, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril:

1. Los puntos de vertido por desbordamientos del sistema de saneamiento, tanto unitario como separativo, en episodios de lluvia, al dominio público hidráulico requerirán estar incluidos en una autorización de vertido de los organismos de cuenca, de acuerdo con el artículo 245 y siguientes.
2. En los sistemas de saneamiento y, con el fin de reducir la contaminación generada en episodios de lluvia, los titulares de la autorización de vertido de aguas residuales tendrán la obligación de poner en servicio las obras e instalaciones que permitan retener y evacuar adecuadamente hacia la estación depuradora de aguas residuales las primeras aguas de escorrentía generadas en episodios de lluvia de acuerdo con el anexo XI. En el diseño de los elementos e infraestructuras de los sistemas de saneamiento y depuración, se considerará que las aguas recogidas en los episodios de lluvia han recibido un tratamiento adecuado, cuando, al menos, reciban un tratamiento primario en los sistemas de saneamiento unitario o un pretratamiento en sistemas de saneamiento separativo, si bien, los organismos de cuenca podrán exigir medidas adicionales cuando estos vertidos puedan ser una de las causas del incumplimiento de los objetivos ambientales de la masa de agua receptora.

Artículo 259 quater. Requisitos de los vertidos por desbordamientos del sistema de saneamiento en episodios de lluvia. del Real Decreto 665/2023, de 18 de julio, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril:





1. En las autorizaciones de vertido que incluyan desbordamientos del sistema de saneamiento, tanto unitario como separativo, en episodios de lluvia, se tendrán en cuenta los siguientes requisitos:
  - a) En tiempo seco no se admitirán vertidos por los aliviaderos.
  - b) Como criterio general y salvo casos justificados, no se permitirán vertidos por desbordamientos del sistema de saneamiento en episodios de lluvia cuando no estén justificados de acuerdo con las características del aguacero que las haya originado, en relación con los umbrales mínimos indicados en el anexo XI Norma Técnica Básica para el control de los vertidos por desbordamientos del sistema de saneamiento en episodios de lluvia conforme, en su caso, al contenido y objetivos establecidos en el plan integral de gestión del sistema de saneamiento regulado en el artículo 259 quinquies.
  - c) Se deberá dotar al sistema de saneamiento de las aglomeraciones urbanas indicadas en el artículo 259 quinquies.2, tanto de puntos de control, de fácil acceso y seguro para las tareas de vigilancia e inspección como de elementos de monitorización de los vertidos por desbordamientos que midan el número y el tiempo de duración del evento y que permitan estimar el volumen asociado a cada evento y, en su caso, los parámetros de calidad que el organismo de cuenca considere necesarios para un mejor conocimiento de la contaminación asociada a los vertidos por desbordamientos del sistema de saneamiento, de acuerdo con del anexo XI.
  
2. Tras un vertido por desbordamientos del sistema de saneamiento en episodio de lluvia y, en el caso de que éste produzca la acumulación de sólidos gruesos o flotantes y otros tipos de residuos asociados al vertido en el tramo de cauce situado en el entorno inmediato de influencia de dicho punto, el titular de la autorización de vertido será responsable de su retirada.
  
3. En las autorizaciones de vertido de sistemas de saneamiento en zonas urbanas, además de lo recogido en los apartados anteriores, se tendrán en cuenta los siguientes criterios en relación con desbordamientos en episodios de lluvia:
  - a) Los proyectos de nuevos desarrollos urbanos deberán justificar la conveniencia de redes de saneamiento separativas o unitarias para aguas residuales y de escorrentía, así como plantear medidas que limiten la aportación de aguas de lluvia a los colectores.
  - b) En las redes de colectores de aguas residuales urbanas no se admitirá la incorporación de aguas de escorrentía procedentes de zonas exteriores a la aglomeración urbana o de otro tipo de aguas que no sean las propias para las que fueron diseñados, salvo en casos debidamente justificados.
  - c) El sistema de saneamiento deberá dotarse de los elementos pertinentes en función de su ubicación y tamaño del área drenada para reducir la contaminación al medio receptor producida por sólidos gruesos y flotantes, de acuerdo con el anexo XI. Estos elementos no deben producir una reducción significativa de la capacidad hidráulica de desagüe de los aliviaderos, tanto en su funcionamiento habitual como en caso de fallo.
  
4. En las autorizaciones de vertido de sistemas de saneamiento de aguas residuales de zonas industriales, además de lo recogido en los apartados anteriores, se tendrán en cuenta los siguientes criterios en relación con los desbordamientos en episodios de lluvia:
  - a) Los proyectos de nuevos desarrollos industriales deberán establecer, preferentemente, redes de saneamiento separativas, e incorporar un tratamiento de las aguas de escorrentía, independiente del tratamiento de aguas residuales en tiempo seco.
  - b) En las redes de colectores de aguas residuales de zonas industriales no se admitirá la incorporación de aguas de escorrentía procedentes de zonas exteriores a la implantación de la actividad industrial o de otro tipo de aguas que no sean las propias para las que fueron diseñados, salvo en casos debidamente justificados.
  - c) No se permitirán aliviaderos en las líneas de recogida y depuración de:
    - 1.º Aguas con sustancias peligrosas.
    - 2.º Aguas de proceso industrial.





MINISTERIO  
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA  
Y EL RETO DEMOGRÁFICO

CONFEDERACIÓN  
HIDROGRÁFICA DEL  
GUADALQUIVIR, O.A.

ZONA DE CÓRDOBA

Servicio de Actuaciones en  
Cauces

Ref: IV/104/25-CO

SERVICIO  
DE ACTUACIONES EN CAUCES

Fdo.: Rafael Poyato Salamanca

