

DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DE LA INNOVACIÓN DEL PGOU DE ESTEPONA Y PLAN DE SECTORIZACIÓN DE LOS ÁMBITOS SURNS-R2 "GUADALOBÓN" Y SG-R1 SUR-NS "UNIVERSIDAD Y PARQUE" Y ORDENACIÓN DEL SECTOR SURNS-R2 "GUADALOBÓN" (EA/MA/13/20)

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

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

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

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

Por su parte, el decreto 226/2020, de 24 de febrero, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, modificado por el decreto 300/2022, de 30 de agosto, establece en su disposición adicional duodécima que corresponde a la persona titular de la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul el ejercicio en la provincia de Málaga de las competencias previstas en el artículo 19 del dictado decreto 226/2020, siendo el órgano ambiental competente para la emisión de la declaración ambiental estratégica del presente instrumento de planeamiento urbanístico, acorde al procedimiento establecido en los artículos 38.5 y 38.6 de la ley 7/2007, de 9 de julio, donde se dispone que el promotor, o el órgano responsable de la tramitación administrativa del plan, remitirá al órgano ambiental el expediente de evaluación ambiental estratégica completo. El órgano ambiental, una vez finalizado el análisis técnico del expediente, formulará la declaración ambiental estratégica que tendrá la naturaleza de informe preceptivo, determinante y contendrá una exposición de los hechos que resuma los principales hitos del procedimiento, incluyendo los resultados de la información pública, de las consultas, así como de las determinaciones, medidas o condiciones finales que deban incorporarse en el plan que finalmente se apruebe o adopte y se remitirá, una vez formulada, para su publicación en el plazo de quince días hábiles al Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica del órgano ambiental.

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

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	09/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmGX8DFTMN3BK728PFHPMZG6G5	PÁG. 1/27	

1.- OBJETO

La declaración ambiental estratégica se define como el informe preceptivo y determinante del órgano ambiental con el que concluye la evaluación ambiental estratégica ordinaria que evalúa la integración de los aspectos ambientales en la propuesta final de planes y programas.

La presente declaración ambiental estratégica contiene una exposición de los hechos que resume los principales hitos del procedimiento, incluyendo los resultados de la información pública, de las consultas, así como de las determinaciones, medidas o condiciones finales que deben incorporarse al instrumento de planeamiento que finalmente se apruebe o adopte. Las características básicas de la innovación del PGOU de Estepona y plan de sectorización de los ámbitos SURNS-R2 “Guadalobón” y SG-R1 SUR-NS “Universidad y Parque” y ordenación del sector SURNS-R2 “Guadalobón”, se describen en el anexo I de la presente declaración ambiental estratégica. En el anexo II se resumen la información y valoración que se incluyen en el estudio ambiental estratégico que acompaña al instrumento de ordenación urbanística que se evalúa.

2.- TRAMITACIÓN

Con fecha 11 de junio de 2020 tiene entrada en esta Delegación Territorial la solicitud, presentada por el Ayuntamiento de Estepona, de inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria de la innovación del PGOU de Estepona y plan de sectorización de los ámbitos SURNS-R2 “Guadalobón” y SG-R1 SUR-NS “Universidad y Parque” y ordenación del sector SURNS-R2 “Guadalobón”. Con fecha 1 de septiembre de 2020, y tras verificarse que el conjunto de la documentación se ajustase a los contenidos mínimos exigidos en los artículos 38.1 y 40.7 de la citada ley 7/2007, de 9 de julio, esta Delegación Territorial acordó la admisión a trámite de la solicitud formulada por el Ayuntamiento de Estepona para la evaluación ambiental estratégica del instrumento de planeamiento mencionado, a tramitarse mediante el procedimiento ordinario en virtud de lo dispuesto en el artículo 40.2 a) de la ley 7/2007, de 9 de julio – en la redacción vigente en aquel momento –, al tratarse de un instrumento de planeamiento general.

Tras la admisión a trámite, de acuerdo con lo señalado en los artículos 38.2 y 40.5 c) de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, 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 interés, en aras a su consideración para la elaboración del estudio ambiental estratégico.

Organismos consultados	Fechas de respuesta
Dirección General de Comercio	28-10-20
Servicio de bienes culturales (D.T. Turismo, Cultura y Deporte en Málaga)	–
Servicio de D.P.H. y calidad de las aguas	17-11-20

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	09/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmGX8DFTMN3BK728PFHPEMZG6G5	PÁG. 2/27	

(D.T. Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural en Málaga)	
Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente en Málaga	
Departamento de calidad del aire	17-03-21
Departamento de residuos y calidad del suelo	16-10-20
Servicio de gestión del medio natural	20-04-21
Departamento de vías pecuarias (Servicio de espacios naturales protegidos)	16-02-21

Con fecha 10 de junio de 2021 la actual Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente en Málaga emitió el correspondiente documento de alcance del estudio ambiental estratégico de la innovación del PGOU de Estepona y plan de sectorización de los ámbitos SURNS-R2 “Guadalobón” y SG-R1 SUR-NS “Universidad y Parque” y ordenación del sector SURNS-R2 “Guadalobón”.

La aprobación inicial del instrumento de ordenación urbanística tuvo lugar el 8 de agosto de 2022 mediante acuerdo plenario en sesión ordinaria. Se ordenó, en consecuencia, la realización del trámite de información pública, que se llevó a cabo, durante plazo de 45 días hábiles, en los siguientes medios:

- Anuncio publicado en el tablón de anuncios del Ayuntamiento de Estepona, entre los días 3 de octubre de 2022 y el 9 de diciembre de 2022, ambos incluidos.
- Anuncio publicado en La Opinión de Málaga del miércoles día 24 de abril de 2024.
- Anuncio publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga número 208, del 31 de octubre de 2022, en su página 107.
- Anuncio publicado en el BOJA 212, del 4 de noviembre de 2022, en su página 15.558/1.
- Anuncio publicado en el portal de transparencia entre el 30 de septiembre de 2022 y el 2 de julio de 2024.

Se llevó a cabo, además, por parte del Ayuntamiento de Estepona, la notificación individualizada a todos los propietarios.

De conformidad con el certificado emitido el 5 de julio de 2024 por el secretario general del Ayuntamiento de Estepona, una vez transcurrido el período de información pública se presentaron un total de cuatro pliego de alegaciones contra el instrumento de planeamiento propuesto, cuyo contenido ambiental se aborda en el anexo III de la presente declaración ambiental estratégica.

Se recabaron, asimismo, tras la aprobación inicial, los informes sectoriales que siguen:

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	09/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmGX8DFTMN3BK728PFHPEMZG6G5	PÁG. 3/27	

- Informe emitido el 26 de septiembre de 2022 por el servicio de bienes culturales de la actual Delegación Territorial de Turismo, Cultura y Deporte en Málaga donde se aborda la idoneidad de la memoria preliminar y se dispone la necesidad de llevar a cabo una actividad arqueológica preventiva.
- Informe del 18 de octubre de 2022 de la Demarcación de Costas de Andalucía Mediterráneo (Málaga) del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, requiriendo nueva documentación.
- Informe favorable condicionado a la corrección de errores emitido por la Secretaría General de operadores de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual del Ministerio para la Transformación Digital y de la Función Pública el 27 de octubre de 2022.
- Informe favorable del arqueólogo municipal emitido el 3 de noviembre de 2022.
- Informe del 7 de noviembre de 2022 emitido por el servicio de espacios naturales protegidos de la actual Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente en Málaga.
- Informe emitido el 22 de diciembre de 2022, por el departamento de vías pecuarias de la actual Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente, requiriendo ciertas subsanaciones en la documentación.
- Nuevo informe, en esta ocasión favorable, emitido el 22 de diciembre de 2022 por el servicio de bienes culturales de la actual Delegación Territorial de Turismo, Cultura y Deporte en Málaga.
- Informe favorable emitido el 22 de diciembre de 2022, en materia de incidencia territorial, emitido por la oficina de ordenación del territorio del servicio de urbanismo y ordenación del territorio de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Málaga.
- Informe favorable emitido el 23 de diciembre de 2022, en materia de vivienda, emitido por la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Málaga.
- Informe emitido el 23 de diciembre de 2022, de evaluación de impacto en la salud, emitido por la Dirección General de Salud Pública y ordenación Farmacéutica de la Consejería de Salud y Familias, de carácter favorable.
- Informe emitido el 26 de enero de 2023, requiriendo subsanación, en materia de aguas, emitido por el servicio de dominio público hidráulico y calidad de las aguas de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural en Málaga.
- Informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental (Granada), del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, emitido el 6 de febrero de 2023, donde se requiere la subsanación de cierta documentación.
- Informe desfavorable del departamento de calidad hídrica de la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente en Málaga, emitido el 21 de marzo de 2023.
- Informe de 28 de marzo de 2023 de la Subdirección General del dominio público marítimo terrestre del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, donde se establece una batería de sugerencias y condiciones.
- Nuevo informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental (Granada), del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, emitido el 22 de febrero de 2024, donde se formula nuevo requerimiento de subsanación.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	09/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmGX8DFTMN3BK728PFHPMZG6G5	PÁG. 4/27	

Con fecha 29 de agosto de 2024 tiene lugar la aprobación provisional de la innovación del PGOU de Estepona y plan de sectorización de los ámbitos SURNS-R2 “Guadalobón” y SG-R1 SUR-NS “Universidad y Parque” y ordenación del sector SURNS-R2 “Guadalobón”, mediante acuerdo plenario del Ayuntamiento.

Con fecha 10 de septiembre de 2024 el Ayuntamiento de Estepona solicita la emisión de declaración ambiental estratégica, para lo que acompaña la solicitud de documentación técnica y ambiental. Analizada la documentación aportada, el servicio de protección ambiental solicita del servicio de gestión del medio natural nuevo informe acerca de las posibles afecciones a los hábitats de interés comunitario, informe que se emite el 7 de febrero de 2025. De igual manera, el departamento de prevención y control ambiental solicitó nuevo informe acerca del estudio acústico al departamento de calidad del aire de la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente, que remitió el correspondiente informe el 4 de diciembre de 2024.

Dado que consta, como se ha señalado unos párrafos más arriba, durante la tramitación urbanística, la emisión de un informe desfavorable del departamento de calidad hídrica de la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente en Málaga, emitido el 21 de marzo de 2023, se solicitó de dicho departamento nuevo informe para la emisión de la presente declaración ambiental estratégica, que fue respondido mediante la emisión de informe con fecha 7 de abril de 2025.

3.- OBJETO DEL PLAN Y VALORACIÓN DE ALTERNATIVAS

La modificación del planeamiento general de Estepona y el plan de sectorización y ordenación de uno de los sectores que se propone tiene por objeto acometer el cambio en la delimitación de los ámbitos SURNS-R2 “Guadalobón” y SG-R1 SUR-NS “Universidad y Parque”, así como cambiar el uso global preferente pasándolo de residencial a turístico. La innovación que se propone viene a establecer tres directrices fundamentales:

- Reservar una superficie bruta de 300.000 m² de suelo para el sistema general SG-R1 SUR-NS “Universidad y Parque”.
- No incluir el uso residencial en este ámbito, dado que se ha alcanzado el límite de nuevos desarrollos residenciales para el municipio conforme a las determinaciones de la ley de ordenación urbanística de Andalucía.
- Integrar y garantizar la accesibilidad al ámbito mediante la conexión del mismo con la red viaria estructurante de carácter urbano y territorial mediante las infraestructuras viarias externas.

El plan de sectorización, por su parte, tiene por objeto sectorizar el ámbito de actuación, que por su definición (suelo urbanizable no sectorizado) es apto para urbanizarse mediante la formulación del correspondiente plan de sectorización, el cual puede ser ordenado, como es el caso para el sector SURNS-R2 “Guadalobón”, no precisándose posteriormente de un plan parcial de ordenación que lo desarrolle.

El estudio ambiental estratégico recoge, en el epígrafe 4.2 la alternativas planteadas, coincidentes con las que se propusieron en el documento inicial estratégico, y que son las que siguen:

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	09/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmGX8DFTMN3BK728PFHPMZG6G5	PÁG. 5/27	

- Alternativa 0. - Consistente en la no actuación, manteniéndose el ámbito con la misma ordenación y desarrollo urbano que presenta en la actualidad.
- Alternativa 1.- Propone ordenar el ámbito de actuación con el uso global preferente residencial que tiene asignado en su ficha en el planeamiento general del municipio, aplicándosele la máxima edificabilidad posible en el rango que permite aquélla, que va de 0,10 m²/m² a 0,45 m²/m² – con lo que el desarrollo urbanístico de esta alternativa se sustenta en una edificabilidad de 0,45 m²/m² -. Establece como de aplicación las ordenanzas de unifamiliar exenta, unifamiliar aislada y poblado mediterráneo.
- Alternativa 2.- Plantea la modificación de la delimitación de los ámbitos SURNS-R2 “Guadalobón” y SG-R1 SUR-NS “Universidad y Parque”, cambiando el uso global preferente de residencial a turístico, lo que permite el establecimiento de otros usos no residenciales como el hostelero, de ocio y comercial.

En la página 19 y siguientes, se analizan cada una de las alternativas considerando diversos criterios; la mejora del empleo y la economía local, la mejora de las conexiones y la movilidad, afección a los hábitats naturales, la afección al cambio climático y la eficiencia en el uso del suelo. Con todo esto, la alternativa 2 obtiene la puntuación más elevada, resultando la seleccionada. Se pondera que la alternativa 2, al aplicar una menor edificabilidad que la alternativa 1, presenta menores afecciones en la fauna y la flora, además de que el diseño urbanístico propuesto respeta las zonas de valor paisajístico y medioambiental concentradas en el cauce del Arroyo Guadalobón y su franja limítrofe, según se subraya. Se indica, asimismo, que al no optar la alternativa 2 por un modelo urbanístico saturado de desarrollos residenciales, sino por un modelo turístico de baja densidad, mejora la trama de comunicaciones pero sin que esto incremente la emisión de gases de efecto invernadero de manera tan elevada como la que implicaría la alternativa 1.

4.-VALORACIÓN AMBIENTAL DE LA PROPUESTA

El estudio ambiental estratégico presentado responde a los contenidos establecidos en el anexo II.B de la ley 7/2007, de 9 de julio, para el estudio ambiental estratégico de los instrumentos de planeamiento urbanístico, y a las indicaciones de esta Delegación Territorial, incorporadas en el documento de alcance emitido el 18 de septiembre de 2020. De acuerdo con las mismas, se han incorporado una serie de medidas protectoras y correctoras y se ha propuesto un plan de control y seguimiento de la actuación.

Como aspectos de particular relevancia se señalaron en el documento de alcance algunas consideraciones en el contenido del estudio ambiental estratégico:

En relación con los hábitats de interés comunitario

El documento de alcance emitido por esta Delegación Territorial el 10 de junio de 2021 recoge que existen tres hábitats de interés comunitario en el ámbito de actuación, ocupando, en conjunto, 435.000 m², sobre todo al norte del ámbito. Se apuntaba que debería estudiarse en el estudio ambiental estratégico cómo se superponen, o no, los usos que se ordenan, a estos HICs, y se señalaba a lo conveniente que resultaría aportar un estudio de flora y de vegetación.

Presentado el estudio ambiental estratégico junto con la solicitud de declaración ambiental estratégica por parte del Ayuntamiento de Estepona el 10 de septiembre de 2024, se analiza que en su apartado 5.5.4 se ha incorporado un estudio de campo de HIC, con trabajos de fotointerpretación, así como con visita a la zona de estudio, concluyéndose que la superficie total del ámbito que alberga HICs se reduce a 30,88 ha, esto es, 308.800 m² frente a los 435.000 m² que se indicaban en el documento de alcance. En el apartado 5.5.4.1 del estudio ambiental estratégico, por su parte, se establecen criterios de

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	09/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmGX8DFTMN3BK728PFHPEMZG6G5	PÁG. 6/27	

compensación para mantener la superficie y representatividad de estos hábitats, determinándose que “[...] se observa que existirá superficie suficiente en sector para compensar sobre aquellos HICs afectados ineludiblemente por la planificación propuesta y sus infraestructuras asociadas”. En el apartado 13.7 “se propone como medida compensatoria la redacción de un plan de mejora y restauración de la vegetación que va compensarse [sic] por el impacto del proyecto sobre los Hábitats de Interés Comunitario (HICs). Este plan deberá ser consensuado con la Administración competente, que será quien verifique la idoneidad de las actuaciones descritas para su aprobación. Deberá ser redactado una vez que el organismo ambiental competente haya emitido su informe definitivo respecto al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, ya que dicho Plan quedará definido en la redacción de un proyecto que deberá recoger las actuaciones necesarias según los requerimientos y condicionantes técnicos que definitivamente establezca el organismo ambiental, incluyendo su valoración económica”. Consecuentemente, con fecha 27 de septiembre de 2024, el servicio de protección ambiental solicitó al servicio de gestión del medio natural de la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente en Málaga informase acerca de lo adecuado de los contenidos del estudio ambiental estratégico, y de la viabilidad de la propuesta formulada de cara a la preservación de las superficies de hábitats de interés comunitario existentes en el ámbito de actuación, así como cualesquiera consideraciones que se estimasen pertinentes.

Con fecha 7 de febrero de 2025 el servicio de gestión del medio natural de la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente en Málaga remite informe donde se aborda en profundidad el estudio ambiental estratégico en relación con las posibles afecciones a los hábitats de interés comunitario existentes en el ámbito de actuación. Se señala que el ámbito de actuación es de 633.899 m² (63,4 ha). Efectuado un nuevo estudio de la información actualizada de la REDIAM (2024), cabe reseñar que las superficies correspondientes a dehesas y pastizales se superponen en las áreas arbustivas, con lo que puede extraerse el total de la superficie afectada por uno o más HICs sumando las superficies de adelfares y de zonas arbustivas, lo que arroja una cifra de 43,5 ha, distribuidas del siguiente modo:

- HIC 5330 Arbustadas termófilas mediterráneas.....42,7 ha
- HIC 6220 Pastizales mediterráneos, neutro basófilos y termoxerófilos.....2,2 ha
- HIC 6310 Dehesas perennifolias.....9,0 ha
- HIC 92D0 Adelfares. Bosques de galería mediterráneo.....0,8 ha

Dado que el sector tiene 63,4 ha, la extensión que no resulta afectada por ningún HIC es de 19,9 ha, según se recoge en el informe emitido el 7 de febrero de 2025 por el servicio de gestión del medio natural.

Por otra parte, en el estudio ambiental estratégico se reduce la superficie ocupada a 30,88 ha (frente a las 43,5 antes consideradas), al descontarse los terrenos previamente transformados por actividades antrópicas. La mayor parte de estas 30,88 ha se corresponden con matorral mediterráneo, con sólo 1,6 ha identificadas como pastizal, cuya existencia real además cuestiona el estudio ambiental estratégico. Se han identificado, asimismo, algo más de 8 ha de dehesas (lo que concuerda aproximadamente con lo que se informó en el documento de alcance), siendo su distribución difusa al hallarse de manera difusa en el matorral, debido a la escasa presencia de quercíneas, que son esenciales para sustentar este hábitat. Conforme a estos cálculos que figuran en el estudio ambiental

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	09/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmGX8DFTMN3BK728PFHPMZG6G5	PÁG. 7/27	

estratégico, la superficie que no resulta afectada por ningún hábitat de interés comunitario es de 32,52 ha.

Considerando ambas aproximaciones a las distribuciones de HICs, la actualizada en la REDIAM en 2024, y la elaborada previamente por Green Globe para el Ayuntamiento de Estepona mediante foto-interpretación y visitas de campo, existen, como se ha puesto de manifiesto, algunas discrepancias en los resultados, que tienen su origen en desajustes en las correspondientes interpretaciones de lo que ha de considerarse HIC y lo que no. Así, algunos terrenos no considerados como HICs por la REDIAM sí se clasifican como tales en el estudio ambiental estratégico. Esto permite llevar a cabo un ajuste final en la delimitación de los hábitats de interés comunitario presentes en el ámbito de actuación, y como se recoge en el informe del servicio de gestión del medio natural de la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente en Málaga emitido el 7 de febrero de 2025 (concretamente en el informe de 4 de febrero de 2025 de su departamento de geodiversidad y biodiversidad), el escenario más favorable a minimizar las afecciones que presenta la ordenación propuesta, arroja una superficie afectada por HICs asciende a 28,4 ha, mientras que los terrenos donde no se emplaza actualmente ningún HIC representan 35 ha del total de las 63,4 ha del ámbito de actuación.

Una vez aclarado lo anterior, procede considerar cómo se emplazan los distintos elementos de la ordenación propuesta en relación con el área de distribución de los HICs, en aras a valorar si se permite la preservación de éstos de manera adecuada. El sistema general Parque Universidad (SG-R1 SURNS) abarca una superficie de 17,6 ha, a lo que han de sumarse las 6,91 ha que ocupa el sistema local, resultando un total de 24,51 ha de zonas verdes públicas. Esto resulta insuficiente para albergar las 28,4 ha afectadas por algún HIC. Sin embargo, en el estudio ambiental estratégico se determina que la superficie total utilizable de zonas verdes, tanto públicas como privadas, asciende a 30,96 ha, planteándose compensar 6,45 ha en zonas verdes privadas que no se hallan claramente definidas en el estudio ambiental estratégico.

En el informe emitido el 7 de febrero de 2025 por el servicio de gestión del medio natural de esta Delegación Territorial se concluye que el estudio ambiental estratégico no está suficientemente documentado en lo que se refiere a la identificación de los hábitats de interés comunitario. Así, no se especifica claramente la metodología empleada en las visitas de campo, ni los criterios utilizados en el análisis de la fotointerpretación. Esta falta de transparencia hace que sea razonable albergar dudas sobre la evaluación de la franja de terreno de aproximadamente 8 ha que separa los dos polígonos del plano comparativo, en relación con la presencia de dichos hábitats. La falta de un análisis más exhaustivo y detallado limita las garantías sobre la validez de las conclusiones alcanzadas. Y es que una de las principales debilidades del estudio radica en que se ha planteado que la mayoría de los HICs se emplazan dentro de los terrenos donde se pretende ordenar las zonas verdes, y la porción de HICs que será alterada pretenda compensarse dentro del mismo ámbito; empero, los cálculos realizados no son coherentes con este planteamiento, lo que genera discrepancias en cuanto a la suficiencia de las áreas verdes.

Es posible efectuar distintos cálculos en función de los criterios considerados; se puede presentar un escenario que minimice el tamaño de los hábitats y otro que lo maximice, lo que afectaría de manera directa a la evaluación de la viabilidad de la ordenación propuesta. Estimando, como se apuntó unos párrafos más arriba, que los HICs ocupen 28,4 ha, la superficie de áreas verdes libres disponibles (24,51 ha) no resultará suficiente para albergarlos en su integridad, y menos aún para ofrecer terrenos donde compensar su pérdida.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	09/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmGX8DFTMN3BK728PFHPMZG6G5	PÁG. 8/27	

Y si bien se propone en el estudio ambiental estratégico la compensación de esas hectáreas que restan para la conservación íntegra de la superficie ocupadas por HICs su emplazamiento en zonas verdes privadas, como se ha señalado anteriormente, el estudio no detalla de manera clara ni precisa dónde se ubicarán estas extensiones de zonas verdes ni cómo quedarán distribuidas en el espacio, ni se conoce cuán fragmentadas quedarían, lo que resulta crucial para garantizar la conectividad entre los hábitats y su funcionalidad ecológica. Además, establecer en propiedades de titularidad privada, que podrán a lo largo del tiempo ser objeto de múltiples operaciones de compra-venta, una carga o gravamen como sería la obligación, a cumplir por el propietario, de mantener y cuidar los elementos de uno o más hábitats de interés comunitario, con la consiguiente prohibición de sustituirlo para la plantación de césped, de un jardín, de especies ornamentales, o para cualquier otro uso que desee, además de las dudas jurídicas que pudiere plantear, resultaría de suma dificultad en cuanto a su ejecución – pues por una parte los titulares de las parcelas afectadas pueden no conocer en profundidad los elementos que conforman los HICs, ni la metodología para conservarlos y restablecerlos en caso de deteriorarse, y por otra, los vallados y las parcelaciones podrían entrañar una fraccionamiento del hábitat contrario a lo que exige la normativa vigente –y más aún en cuanto a la verificación de su cumplimiento por parte del órgano ambiental, dado que se trata de fincas privadas donde se emplazarán viviendas y que, con toda probabilidad, quedarán cerradas.

En el escenario donde se considera que la superficie ocupada por los HIC (REDIAM 2024) es de 43,5 ha, únicamente puede concluirse que resulta materialmente imposible disponer de espacio suficiente dentro del ámbito delimitado ni aún disponiendo de las áreas verdes públicas y las privadas – que como se ha apuntado, totalizan sólo 30,96 ha –, lo que redundaría en que la ordenación propuesta resulte incompatible con la preservación de la biodiversidad presente en el ámbito de actuación.

Se recoge en el informe emitido el 7 de febrero de 2025 por el servicio de gestión del medio natural de la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente en Málaga que, dado lo expuesto, se llevó a cabo una visita de campo con el objeto de resolver las múltiples incertidumbres detectadas en cuanto a las superficies ocupadas por los hábitats de interés comunitario presentes en el ámbito de actuación, resultado de la cual se redactó el informe técnico sobre trabajo de campo del ámbito del Guadalobón – Universidad y parque, documento que se aneja al informe del servicio de gestión del medio natural. En este trabajo de campo se planificaron y ejecutaron varios itinerarios para evaluar tanto la calidad como el estado de conservación de los hábitats identificados. Se documentaron los elementos estructurales que conforman tales hábitats, junto con una caracterización detallada de la vegetación presente, incluyendo una lista de las especies de flora observadas en cada uno de los puntos visitados. Este enfoque permitió obtener una visión integral y precisa acerca de las condiciones actuales de los HICs en el ámbito de actuación, proporcionando datos fundamentales para su adecuada evaluación y gestión.

Tras el estudio de campo, se concluyó que en el ámbito de actuación sólo se identifica el HIC 5330, subtipo *Asparrago-Rhamnion*, con coberturas entre el 80% y el 20%. Ocupa 22,7 ha, de las que 15 ha presentan el mayor potencial para su conservación. **Dado que la extensión dedicada a zonas verdes públicas es de aproximadamente 24,51 ha, resulta suficiente para acomodar la extensión de HIC 5330 hallado.** Del estudio de campo se extrae, asimismo, que los HICs 5310 y 6220 no están presentes; el primero por ausencia de quercíneas y de los pastizales asociados; el segundo, debido a la predominancia de la vinagrera (*Oxalis pes-caprae*) en el suelo, con escasa presencia de gramíneas, céspedes u otros taxones indicadores como tomillos o genistas.

Atendiendo a parámetros clave para evaluar la calidad y grado de conservación del HIC, como el porcentaje de cobertura, su composición, la calidad de las especies vegetales, la estructura del hábitat y

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	09/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmGX8DFTMN3BK728PFHPMZG6G5	PÁG. 9/27	

su continuidad espacial, existen márgenes de mejora significativos. En este contexto, la intervención supone una oportunidad para potenciar los servicios ecosistémicos que este hábitat puede proporcionar. Así, **en el estudio ambiental estratégico se incorporará que deberán acometerse acciones de restauración vegetal mediante la repoblación con especies autóctonas características del subtipo 5330_2 (arbustadas termófilas mediterráneas), promoviendo así la regeneración natural, la recuperación de la flora típica del lugar y aun el ascenso en las etapas de la serie de sucesión fitosociológica.**

Deberán acometerse técnicas de mejora de los suelos para incrementar su fertilidad, su permeabilidad y su capacidad de retención de agua, aspectos actualmente limitados por su elevado contenido en arcillas.

Deberá elaborarse, asimismo, una estrategia a medio y largo plazo para controlar y erradicar taxones exóticos invasores presentes en el ámbito de actuación, mientras se establecen medidas preventivas contra nuevas intrusiones.

Se asegurará que las repoblaciones vegetales conecten el HIC con el curso del río Guadalobón, lo que redundará en una potenciación de la conectividad ecológica con otros hábitats y zonas verdes adyacentes, incrementándose la biodiversidad y la resiliencia del ecosistema.

En relación con la fauna y la flora silvestres

Se describe en el apartado 5.3.2.1 del estudio ambiental estratégico que la fauna potencial, en general, va a estar ligada a los cultivos leñosos y a los matorrales del ámbito de actuación, con presencia de anfibios en las inmediaciones de los cauces, una fuerte presencia de aves menores (lavandera blanca, zorzal, acentor común, carbonero, mosquitero, herrerillo, pinzón, jilguero, ruiseñor, chochín, verdecillo...), pequeños mamíferos (topillo, ratón de campo, lirón, ratilla campesina, gineta, zorro, comadreja, tejón y meloncillo) y reptiles. También es reseñable la presencia del murciélago común y el ribereño. Aunque no hay constancia de la presencia del camaleón, el ámbito se halla en su área de distribución. Entre los reptiles, resulta destacable la presencia de la culebra bastarda, la culebra de escalera, la lagartija ibérica, la lagartija colilarga y el lagarto ocelado, además de la ranita meridional, el sapillo moteado, y galápagos y culebras acuáticas.

En el apartado 5.3.2.2 del estudio ambiental estratégico se recoge, no obstante, que en la visita a la zona de estudio se han aprovechado los transectos realizados para el análisis de la vegetación y los hábitats para la observación de la fauna real en el ámbito de actuación; se ha constatado la presencia de carbonero, mosquitero, herrerillo, pinzón, jilguero y verdecillo, todos ellos frecuentes en la zona de matorral denso. El resto de taxones antes señalado no se ha observado en el estudio de campo, si bien no puede descartarse su presencia. En el apartado 5.5.7 del estudio ambiental estratégico se señala que no hay constancia de que en el ámbito de actuación exista ningún taxón de fauna especialmente protegida, si bien se ubica dentro del ámbito de aplicación del Plan de Recuperación y Conservación de Aves Necrófagas, aprobado mediante acuerdo del Consejo de Gobierno del 18 de enero de 2011, particularmente en lo relativo al alimoche. Sin embargo, se señala que el sector de Guadalobón no es el hábitat de preferencia del alimoche, acostumbrado a verse en zonas montañosas y de escasa cobertura vegetal. Pese a ello, conociéndose la existencia de esta especie en emplazamientos próximos, ante el previsible impacto derivado de la reducción de sus áreas de alimentación, se apunta que han de adoptarse medidas preventivas, correctoras y compensatorias. En el documento de alcance se recogía que, dado que el ámbito de actuación se solapa con el ámbito de

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	09/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmGX8DFTMN3BK728PFHPMZG6G5	PÁG. 10/27	

aplicación del antes citado Plan de Recuperación y Conservación de Aves Necrófagas, aprobado mediante el acuerdo del Consejo de Gobierno del 18 de enero de 2011, el estudio ambiental estratégico debería incluir una definición de impactos previsibles, así como una batería de medidas preventivas, correctoras y compensatorias para minimizar las afecciones a dicho taxón. En el apartado octavo del Plan de Recuperación y Conservación de Aves Necrófagas figura una batería de medidas de conservación, entre las que cabe reseñar el 8.3.3 que alude al “fomento de medidas correctoras, anticollisión y antielectrocución, para los tendidos eléctricos situados en el ámbito de aplicación del presente Plan”, así como el 8.3.4 que habla de la “corrección de los tendidos eléctricos donde se produzca algún caso de mortalidad priorizando la actuación sobre aquellos que sean más problemáticos”. El punto 8.3.5 alude a la “eliminación de los tendidos eléctricos que dejen de ser funcionales”. En este mismo sentido, y tal como lo había recogido el documento de alcance emitido el 10 de junio de 2021, el estudio ambiental estratégico incorpora la obligación de que en caso de construcción de líneas eléctricas aéreas, las mismas observarán las prescripciones anticollisión y antielectrocución contenidas en el decreto 178/2006, de 10 de octubre, por el que se establecen normas para la protección de la avifauna para las instalaciones eléctricas de alta tensión.

Se menciona en dicho apartado 5.5.7, asimismo, que el ámbito ostenta cierto interés para pequeños quirópteros; la existencia de edificaciones antiguas puede propiciar la adopción de las oquedades en éstas como refugio de los murciélagos, aves nocturnas y reptiles, por lo que ha de prestarse particularmente a estas infraestructuras antes de demolerlas. A este respecto, se recoge que “antes de acometer las demoliciones de estas construcciones, ni ninguna actuación en las mismas, deberá realizarse una prospección previa, y así ha de constar en el instrumento de ordenación y en el estudio ambiental estratégico. Estas prospecciones, así como las que se habrán de realizar en la totalidad del ámbito de actuación previamente a cualquier movimiento de tierras o de cualquier obra que vaya a llevarse a cabo en aras a detectar la presencia de especies de fauna silvestre con escasa capacidad de movimiento – tales como anfibios, reptiles, y también la existencia de nidos con huevos o pollos o de madrigueras habitadas –, deberá contar con la presencia de Agentes de Medio Ambiente, que levantarán un acta que se remitirá a la Delegación Territorial en Málaga con competencias ambientales. En caso de hallarse cualquier ejemplar de fauna silvestre con escasa capacidad de movimiento, o algún nido con huevos o pollos en cría, así como madrigueras habitadas, se comunicará de manera inmediata a la Delegación Territorial en Málaga con competencias medioambientales, y se suspenderá cualquier actuación a la espera de lo que la Delegación Territorial disponga acerca de cómo proceder respecto al particular”. Con esto se da cumplimiento a lo exigido en el apartado 4.6 del documento de alcance emitido el 10 de junio de 2021.

También en cumplimiento de lo indicado en el documento de alcance emitido por esta Delegación Territorial el 10 de junio de 2021, se recoge la obligación de diseño de las cunetas de manera tal que cada quince metros lineales cuenten con una rampa de superficie rugosa cuya pendiente sea inferior al 57% para facilitar la salida al exterior de las especies con menor capacidad de movimiento, particularmente anfibios, reptiles y micromamíferos. Las alcantarillas estarán dotadas de un sistema homologado similar, a base de rampas perimetrales con sustrato granulado.

Y otra medida que se recoge para la protección de la biodiversidad en la página 66 del estudio ambiental estratégico es que los cercados que, en su caso, se coloquen dentro del ámbito de actuación habrán de permitir la libre circulación de la fauna silvestre en los términos en que lo dispone el artículo 22.2 de la ley 8/2003, de la flora y la fauna silvestres.

Se apunta, finalmente, que deberá evitarse, en todo caso, el empleo de taxones incluidos en el Catálogo Español de especies exóticas invasoras, desarrollado mediante el Real Decreto 630/2013, de

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	09/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmGX8DFTMN3BK728PFHPMZG6G5	PÁG. 11/27	

2 de agosto, quedando prohibido su empleo tanto en las áreas verdes públicas como en los jardines privados.

En relación con los residuos

En el apartado 4.5 del documento de alcance emitido por esta Delegación Territorial el 10 de junio de 2021 se recoge una serie de consideraciones relativas a los residuos peligrosos, a los residuos de construcción y demolición, a los residuos no peligrosos y a la protección del suelo. En el estudio ambiental estratégico no se han incorporado las consideraciones formuladas en el documento de alcance, con lo que **deberá añadirse en el mismo lo siguiente:**

- Los titulares de actividades productoras de residuos peligrosos deberán comunicar a la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente en Málaga su instalación, ampliación, modificación sustancial o traslado.
- El proyecto de ejecución de las obras de urbanización deberá incluir un estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, que incluirá el contenido previsto en el artículo 4 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero.
- Las entidades productoras de residuos han de constituir a favor del Ayuntamiento de Estepona una fianza o garantía financiera equivalente.
- Los residuos de construcción y demolición que se generen se destinarán preferentemente a operaciones de reutilización, reciclado u otras formas de valorización, no pudiendo depositarse en vertedero sin someterse a alguna operación de tratamiento previo. Deberá constar documentalmente la entrega de estos residuos a un gestor, identificándose el poseedor y el productor, la obra de procedencia, el número de licencia de obra, la cantidad y el tipo de residuos según el código de la lista europea de residuos.
- Si se produjeran más de mil toneladas por año de residuos no peligrosos, la actividad habrá de comunicarse a efectos de inscripción en el registro.
- El movimiento de maquinaria quedará ceñido a la superficie señalizada en la delimitación de las zonas de ocupación temporal y permanente. En el ámbito de las obras quedará prohibido efectuar labores de abastecimiento o mantenimiento de la maquinaria salvo que, por razones justificadas, no puedan acometerse en centro autorizado y se disponga de un área pavimentada para su realización. Cerca de los posibles puntos de derrame de sustancias peligrosas se deberá disponer de los medios técnicos y materiales (sacos de material absorbente, barretas de protección...) que aseguren una rápida intervención ante cualquier vertido accidental. Se procederá sin demora a acometer las tareas de limpieza o retirada del suelo afectado, entregándose los residuos generados a un gestor autorizado. La prioridad será, en todo caso, la limitación de la extensión de la contaminación.

En el apartado duodécimo del estudio ambiental estratégico figura la normativa de aplicación para las distintas materias evaluadas. **Deberá añadirse una referencia a la ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.**

Por el contrario, **deben eliminarse las referencias obrantes estas tres normas**, por encontrarse actualmente derogadas o reemplazadas por regulaciones posteriores:

- Real Decreto 782/1998, de 30 de abril, por el que se aprueba el reglamento para el desarrollo y ejecución de la ley 11/197, de 24 de abril, de envases y residuos de envases.
- Decreto 218/1999, de 26 de octubre, por el que se aprueba el plan director territorial de gestión de residuos urbanos de Andalucía.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	09/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmGX8DFTMN3BK728PFHPEMZG6G5	PÁG. 12/27	

- Decreto 134/1998, de 23 de junio, por el que se aprueba el plan de gestión de residuos peligrosos de Andalucía.

Contaminación acústica, atmosférica y lumínica

El apartado 4.5 del documento de alcance emitido el 10 de junio de 2021 por esta Delegación Territorial exige la presentación de un estudio acústico junto con el estudio ambiental estratégico. Éste se ha aportado en la documentación presentada el 10 de septiembre de 2024, y del mismo se extrae que puede considerarse el tipo de área acústica, debido al predominio de uso del sector, como turístico o terciario distinto de c, con lo que deberá cumplir con los límites establecidos en la tabla II, que han de definirse por parte del Ayuntamiento de Estepona mediante informe justificado y aprobado por la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente en Málaga. Se incluyen en las páginas 67 y 68 del estudio ambiental estratégico medidas encaminadas a reducir la dispersión de la luz al cielo nocturno y preservar las condiciones naturales de oscuridad en beneficio de los ecosistemas, en los términos en que se apuntó en el documento de alcance. Hágase notar que en el informe emitido el 4 de diciembre de 2024 por el departamento de calidad del aire de la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente en Málaga, con el objeto de prevenir la dispersión de luz hacia el cielo nocturno, preservar las condiciones naturales de oscuridad en beneficio de los ecosistemas y reducir la intrusión lumínica, a las instalaciones de alumbrado exterior le serán de aplicación las disposiciones relativas a contaminación lumínica recogidas en el reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07, aprobados mediante el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre. Le serán de aplicación, asimismo, las disposiciones relativas a contaminación lumínica recogidas en el artículo 60 y siguientes de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental.

En el informe emitido por el departamento de calidad del aire de la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente en Málaga se señala que “se deberán realizar una serie de mediciones “in situ” de los niveles de presión sonora diurna a largo plazo pudiendo también utilizarse de manera complementaria métodos de modelización con el fin de evaluar la exposición en distintas alturas de las fachadas de los edificios de uso residencial una vez se conozcan con precisión sus ubicaciones al redactarse el correspondiente proyecto de construcción o estudio de detalle. Se podrán determinar así las necesidades específicas de aislamiento acústico a ruido aéreo mínimo que le sean de aplicación, debiendo cumplirse por parte del promotor antes de obtener la licencia de primera ocupación lo establecido en el artículo 34 y en la instrucción técnica 5 del decreto 6/2012, así como en el Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico “DB-HR Protección frente al ruido” del Código Técnico de la Edificación.

Por otra parte, en virtud de lo dispuesto en el artículo 20 de la ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, si no se pudiesen establecer medidas correctoras que resulten viables técnica o económicamente para evitar tal situación, deberán cumplirse al menos los objetivos de calidad acústica aplicable al espacio interior habitable frente a las fuentes de ruido que son los indicados en la tabla IV del artículo 27 del decreto 6/2012.

Han de atenderse, asimismo, las limitaciones y condicionantes de las servidumbres acústicas con que cuenten las infraestructuras viarias próximas que hayan sido establecidas y delimitadas por la administración competente según lo dispuesto en el artículo 7 y siguientes del Real Decreto 1.367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas que puedan gravar los usos del suelo del sector.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	09/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmGX8DFTMN3BK728PFHPMZG6G5	PÁG. 13/27	

Riesgos naturales

En el apartado 6.6 del estudio ambiental estratégico se aborda el riesgo de incendios forestales. Se apunta que Estepona se halla considerada, en su término municipal completo, como zona de peligro por riesgo de incendios forestales, según consta en el apéndice del plan de emergencia por incendios forestales de Andalucía, aprobado por el decreto 371/2010. No obstante, se indica que el índice de riesgo de incendio forestal en el sector de estudio es muy bajo, lo que se calculó a partir de dos factores; el índice de peligrosidad, determinado por las características estructurales del lugar, y el índice de riesgo histórico, que tiene en cuenta la frecuencia de los incendios así como sus causas.

Se aborda también en este apartado el riesgo de inundación, llegándose a la conclusión de que existe un riesgo potencial de inundación significativo o bien que puede definirse como probable en cuanto a la materialización de tal riesgo, en atención al resultado de los trabajos de evaluación preliminar de riesgos de inundación. Acerca de esto se pronunciará el órgano hidráulico competente.

Asimismo, trátanse los riesgos sísmicos, indicando que el municipio de Estepona se halla en la zona de intensidad VI, lo que se corresponde con daños moderados en algunas construcciones del tipo A, y daños ligeros en algunas construcciones del tipo B y en muchas del tipo A. En ciertos casos pueden abrirse grietas de hasta un centímetro de ancho en suelos húmedos, y deslizamientos en las montañas, así como cambios en el caudal de los manantiales y en el nivel de agua de los pozos.

Se abordan en el apartado 6.6.4 los riesgos de erosión, categorizándolos como bajos, si bien en la parte más meridional y en el extremo sudoeste del ámbito la erosión presenta mayor entidad debido a la geografía del ámbito, con una cresta ubicada en la zona central del mismo. Las zonas que sufren una erosión más elevada se encuentran hacia el oeste del sector y en la parte norte, lo que puede deberse, se indica, a que la pendiente aumenta en sentido sudoeste-noroeste, y a que en la franja occidental del ámbito discurre el Río Guadalobón. Por el contrario, la zona con menor erosión es la que se corresponde con la franja este del ámbito, y con el extremo norte, donde se hallan las mayores cotas. En el apartado 9.2.2 se establecen como medidas protectoras y correctoras, en relación con la geología y la geomorfología, las que siguen:

- “La instalación de torres metálicas, o de obra para la conducción de tendidos eléctricos deberá evitar ubicaciones que puedan suponer la destrucción de zona de interés geomorfológico”, medida ésta que carece de sentido, dado que no se describe ninguna en el ámbito de actuación.
- “En zona de relieve movido, la distribución de edificaciones y construcciones deberán [sic] adaptarse a las formas naturales del relieve, minimizando cualquier afección sobre las formas topográficas.
- No se realizarán labores de mantenimiento de maquinaria, conducente a causar vertidos incontrolados de combustibles, aceites, etc. Si se llegara a realizar in situ se habilitará un espacio apropiado.
- Los movimientos de tierra se concretarán al máximo en la edificación de los diversos elementos constructivos a fin de lograr el mayor grado de integración con la morfología del terreno mediante la adecuación de la ubicación del edificio a la propia geomorfología de la parcela.
- En la implantación de infraestructuras, aquellos elementos de obra de menor tamaño serán integrados en el terreno mediante su construcción subterránea o semi-subterránea (cuando sea posible).

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	09/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmGX8DFTMN3BK728PFHPMZG6G5	PÁG. 14/27	

- Las infraestructuras con el fin de integrarlas en el medio se diseñarán con pantallas paisajísticas en las que se introducirán cúmulos de tierra y cobertura vegetal autóctona, a fin de respetar las líneas geomorfológicas de los lugares de implantación.
- Cuando por necesidad de aprovechamiento haya que ocupar las líneas de umbres, la disposición de las edificaciones se hará de forma que se mantenga el movimiento de líneas propio del perfil del relieve natural.
- Cuando sea inevitable que se produzcan vertidos de tierra por derrame en terraplenes, estos deberán someterse a tratamientos de hidrosiembra.
- En caso de movimiento de tierra para la construcción de infraestructuras, el suelo vegetal retirado se almacenará en montones de altura inferior a 1,5 m evitando su compactación.
- Se sembrará, abonará y regará para mantener sus propiedades y poder emplearlos en los trabajos posteriores de restauración vegetal y paisajística.
- La eliminación de capa vegetal se aprovechará para otros usos compatibles.

Finalmente, en el apartado 6.6.5 y 6.6.6 del estudio ambiental estratégico se tratan los riesgos geológicos y geotécnicos, señalándose que el área de actuación es una zona con relieve alomado, con materiales como areniscas, margas, arenas, arcillas, gravas y cantos, donde predominan los matorrales y el pastizal, con lo que presenta condiciones constructivas aceptables.

Dominio público hidráulico y calidad de las aguas

El documento de alcance emitido el 10 de junio de 2021 recoge que el Ayuntamiento de Estepona debería recabar, tras la aprobación inicial del instrumento de ordenación urbanística, el informe preceptivo y vinculante en materia de aguas, de conformidad con lo recogido en el artículo 42 de la ley de aguas de Andalucía, así como en función de lo indicado en el artículo 32.1 de la ley 7/2002, de ordenación urbanística de Andalucía. Se acredita en la documentación aportada junto con la solicitud de la declaración ambiental estratégica que el Ayuntamiento de Estepona recabó dicho informe del servicio de dominio público hidráulico y calidad de las aguas de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural en Málaga, obteniendo e incorporando al expediente informe de dicho servicio con fecha 26 de enero de 2023, donde se formuló una serie de cuestiones a subsanar o corregir.

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 32.1 4ª de la ley 7/2002, de 17 de diciembre, de ordenación urbanística de Andalucía, el Ayuntamiento de Estepona ha de formular solicitud a la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística informe sectorial vinculante, estándose en la materia a lo que en el mismo se señale acerca de las posibles afecciones al dominio público hidráulico, a las zonas de policía y servidumbre; acerca de los potenciales impactos en el estado de conservación de las masas de agua superficiales y subterráneas; acerca de los riesgos por inundabilidad; acerca de los recursos hídricos disponibles; y acerca de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración.

Afecciones paisajísticas

En el apartado 5.2.5 del estudio ambiental estratégico se describe el paisaje del ámbito de actuación. Las unidades fisionómicas del paisaje son, de menor a mayor superficie de ocupación, los

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	09/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmGX8DFTMN3BK728PFHPEMZG6G5	PÁG. 15/27	

frutales y cultivos arbolados en regadío; la vega y/o llanura de inundación al oeste; los cultivos herbáceos en regadío; y en la mayoría del sector, la unidad fisionómica son mesas y cuestras. Las pérdidas de suelo son muy altas por el norte y suroeste del sector, siendo bajas y moderadas por la franja lateral este. Se apunta que la acción humana ha sido la causante de la alteración del paisaje y de la degradación de las formas óptimas de vegetación y fauna, siendo éstas sustituidas por las diferentes etapas de degradación tanto vegetal como animal. Se describe que se trata de un paisaje eminentemente agrícola y de escasa incidencia visual, a pesar de que el tipo de relieve dominante permite los espacios abiertos. Junto a los secanos y las zonas de barbecho aparecen huertas y algunos viñedos. Según el mapa de accesibilidad visual ponderada de la REDIAM, que permite dar respuestas a cuál sería el impacto visual de un objeto al situarse a diez metros de altura, su accesibilidad visual ponderada es, en la mayor parte del ámbito de estudio, de menor impacto, aumentando éste de oeste a este.

En el apartado 9.2.6 se establecieron medidas protectoras y correctoras sobre el paisaje, siendo las que siguen:

“- La apertura de nuevos viales seguirá lo más posible las curvas de nivel del terreno, utilizándose siempre que sea posible de [sic] viales existentes.

- En los lugares de paisaje abierto y natural, sólo se autorizarán edificaciones que guarden una armonía con el paisaje y que no desfigure [sic] la perspectiva propia del mismo.

- En cuanto a viales de servicios necesarios para la ejecución de la obra, sólo se abrirán los estrictamente necesarios y de forma que su trazado sea aprovechable en la infraestructura viaria de la zona una vez finalizada la fase de ejecución.

- Retirada de las instalaciones provisionales, limpieza y retirada de residuos a vertederos adecuados.

- Los acopios de tierra vegetal se localizarán en zonas llanas y protegidas para disminuir el impacto visual. La ubicación de las escombreras, si las hubiera, debe cuidarse en extremo, situándose en las cotas más bajas o sobre escombreras ya existentes, procediendo siempre a su restauración una vez finalizada su función.

- Se recomienda que los rellenos u otros movimientos de tierra no afecten a los cauces ni bosques de riberas”.

Esta última medida se sustituirá, en su redacción, por esta otra, dado que la no afección a los cauces ni a los bosques o hábitats de ribera no puede quedar en una mera recomendación, sino que ha de ser una obligación jurídicamente vinculante:

- “Se prohíbe que los rellenos u otros movimientos de tierra afecten a los cauces o hábitats de ribera”.

Hay más medidas relativas al paisaje, como estas otras:

“- Los movimientos de tierra que presenten serias dificultades para el tratamiento de taludes y terraplenes resultantes de cara a su integración en el paisaje deberán evitarse.

- Recuperación de las áreas degradadas por la obra mediante la reforestación con especies autóctonas.

- Incorporación y mantenimiento de setos vegetales en las lindes, como pantallas verdes para disminuir impactos visuales negativos.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	09/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmGX8DFTMN3BK728PFHPMZG6G5	PÁG. 16/27	

- Preservación de herrizas, bosquetes y riberas arboladas, así como de la vegetación que aumenta la diversidad, complejidad y naturalidad del sistema.
- Uso de materiales de construcción susceptibles de integración en el paisaje con el paso del tiempo.
- El cercado de fincas se hará con alguno de los siguientes materiales:
 - Setos naturales a base de arbustos o árboles sin límite de altura, salvo cuando puedan ocasionar efecto barrera sobre vistas panorámicas de calidad o elementos destacados del paisaje.
 - Maciza o de obra no superior a un metro y realizada preferente [sic] mediante muretes de mampostería que utilicen piedra del lugar.
 - Alambre o rejilla.
- Cuando sea necesario nivelar terrenos para construir y el volumen de tierra movida haga necesaria la construcción de muros de contención, el que corresponda al talud de préstamo debería tener como altura máxima 3 m y en cualquier caso quedar oculto por la edificación o vegetación, bien de plantas trepadoras bien de seto. Los muros que haya que construir en taludes de de ´posito no debería rebasar los 2 m de altura.
- Como alternativa a la medida anterior, también se podrán construir muros superiores a los especificados con la condición de que puedan ser recubiertos de vegetación formando un muro ecológico.
- En la construcción de viales los desmontes o terraplenes que fuera necesario establecer por causa de la topografía, no deberían alterar el paisaje, para lo cual deberá darse un tratamiento superficial que incluya si fuera posible al repoblación o cuanto menos la hidrosiembra de plantas trepadoras o correderas.
- En cualquier caso, en las obras de infraestructuras una vez retirada la maquinaria, el área afectada será completamente restaurada”.

Incidencia en el cambio climático

Conforme al artículo 1 f) de la citada ley 8/2018, de 8 de octubre, es objeto de la misma “la adaptación de los sectores productivos e incorporar el análisis de la resiliencia a los efectos adversos del cambio climático en la planificación del territorio, los sectores y actividades, las infraestructuras y las edificaciones”. El artículo 19.1 de dicho cuerpo legal recoge, por su parte, que “las actividades de planificación autonómica y local relativas a las áreas estratégicas para la adaptación al cambio climático”, siendo el caso, toda vez en el apartado 2 f) del citado artículo 11 figura como una de las áreas estratégicas para la adaptación el “urbanismo y ordenación del territorio”. La innovación del PGOU de Estepona y plan de sectorización de los ámbitos SURNS-R2 “Guadalobón” y SG-R1 SUR-NS “Universidad y Parque” y ordenación del sector SURNS-R2 “Guadalobón” ostenta, por consiguiente, la consideración de plan con incidencia en materia de cambio climático.

El apartado 7.3. del estudio ambiental estratégico incorpora las disposiciones de prevención y adaptación al cambio climático. Lo hace agrupándolas en áreas temáticas, entre las que resultan destacables la relacionada con los ecosistemas del entorno, donde se asevera que serán prioritariamente conservados tal como se deduce de los apartados anteriores del estudio ambiental estratégico, empleándose para las áreas libres especies autóctonas con diversificación de taxones para

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	09/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmGX8DFTMN3BK728PFHPMZG6G5	PÁG. 17/27	

recrear de manera natural las comunidades vegetales representativas del paisaje mediterráneo. Se señala, además, que se establecerán corredores ecológicos que permitan dar continuidad a las zonas verdes comunicándolas entre ellas y con los espacios naturales del entorno. Y aunque el emplazamiento de las áreas libres queda ya delimitado cartográficamente, y estos espacios naturales del entorno con los que se pretenda llevar a cabo la conexión son estáticos y por ende, fácilmente, localizables, no se ha hecho sino una reiteración de lo ya señalado en el documento inicial estratégico presentado el 11 de junio de 2020, en cuya primera medida específica de la primera área temática se apuntaba a “establecer corredores ecológicos que comuniquen las zonas verdes ya existentes en la ciudad con los nuevos espacios periurbanos. Identificación de aquellos ecosistemas que puedan actuar como parques metropolitanos naturales y sostenibles, análisis de su capacidad de carga y vías de conexión con las redes verdes urbanas tanto desde el punto de vista ecológico como de acceso a las mismas”. Como puede comprobarse, esto no se ha desarrollado en el estudio ambiental estratégico, a pesar de que en el documento inicial estratégico se estableció como punto de partida, y de que en el apartado 4.10 del documento de alcance se señaló que debería tanto en la literatura del instrumento de ordenación y del estudio ambiental estratégico, como en la cartografía anexa, recogerse, aunque sea en un trazado estimado, dónde van a establecerse estos corredores ecológicos, qué van a unir y de qué plantas van a estar compuestos, tanto en lo referente a los posibles taxones que lo hayan de conformar como a su densidad y distribución. De igual manera, se indicaba que, planteada esta medida en el documento inicial estratégico, para que no quedase en una mera declaración de buenas intenciones sin ningún viso de implementación real, deberían identificarse qué ecosistemas pueden actuar como parques metropolitanos naturales y su capacidad de carga y vías de conexión con las redes verdes urbanas. Nada de esto se ha llevado a cabo en el estudio ambiental estratégico, que sigue formulando la misma propuesta pero sin haberla desarrollado de manera ninguna, con lo que, una vez aprobado el planeamiento, podrá llevarse a cabo el desarrollo urbanístico propuesto sin implementar nada de estos “corredores ecológicos” a los que reiteradamente se ha aludido.

Por consiguiente, deberá añadirse lo siguiente en el estudio ambiental estratégico:

“Deberán plantarse plántulas de vivero – de una o dos savias – en las áreas libres, sin que se perjudique la conservación del HIC albergado en las áreas libres, pudiendo optarse por cualquier taxón que esté presente en las etapas superiores de la serie de sucesión fitosociológica a la que pertenezca el HIC – con lo que, fundamentalmente se deberán plantar *Quercus rotundifolia*, pero también podrán emplearse otros taxones propios de las etapas climáticas de la serie de sucesión, o incluso alguna otra especie que, como *Ceratonia siliqua*, o *Celtis australis* resulten compatibles con la conservación del HIC, y presenten un alto potencial en cuanto a la capacidad de fijación de carbono atmosférico y de potenciar la biodiversidad en el entorno. Estas plántulas se establecerán en una densidad mínima de 200 plantas por hectárea. Se plantarán sin empleo de maquinaria en otoño-invierno, aprovechando las lluvias estacionales, y se les dotará con tantos riegos como resulte preciso para garantizar su supervivencia, debiéndose hacer la reposición de marras en caso de que cualquier pie se perdiese en cualquier momento”.

Destacable resulta, asimismo, el área temática que se destina a la energía; se proponen medidas encaminadas a maximizar el aprovechamiento de la energía, reduciendo el consumo y con el mismo, la emisión de gases de efecto invernadero, a la par que “fomentando” el uso de las energías renovables. Se especifica, a tal efecto, que para el alumbrado público se dispondrá de luces tipo LED, con reducción de flujo hemisférico superior, con telegestión y células fotoeléctricas, relojes astronómicos o detectores de presencia. Para los usos hoteleros se contará con calderas de biomasa, con los que se puede ahorrar hasta un 50% en gastos de energía.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	09/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmGX8DFTMN3BK728PFHPMZG6G5	PÁG. 18/27	

En la página 138, acerca de la gestión de la energía, se recoge una medida consistente en que “se fomentará el uso de energías renovables”, lo que resulta una mera declaración de buenas intenciones, sin que resulte vinculante jurídicamente en cuanto a la obligatoriedad de su implementación, dado que no se precisa en qué deba consistir ese “fomento”. Otras medidas, relacionadas con el consumo de recursos naturales, movilidad y accesibilidad funcional, apunta a que “se empleará biodiésel en maquinaria que emplee gasoil como combustible, siempre y cuando próximas a la zona de trabajo se encuentren estaciones de servicio que ofrezcan este tipo de combustible”. Asimismo, “se controlará que la maquinaria no esté encendida durante largos periodos en momentos en los que no se encuentre operativa”, “se controlará que la maquinaria no esté encendida durante largos periodos en momentos en los que no se encuentre operativa”.

Así, con la medida encaminada a incrementar la capacidad de sumidero del ámbito de actuación que ha de añadirse al estudio ambiental estratégico conforme se ha indicado unos párrafos antes, y con este conjunto de disposiciones que, a pesar de su escasa concreción y limitada ambición, se enfocan en disminuir la cantidad de gases de efecto invernadero emitidos a partir del conjunto de infraestructuras y actuaciones habilitadas por el instrumento de planeamiento que se evalúa, puede considerarse suficientemente justificado que éste resulta coherente con los objetivos del programa de mitigación del plan andaluz de acción por el clima, aprobado mediante el decreto 234/2021, de 13 de octubre, en los términos en que lo exige el artículo 19.2 c) de la ley 8/2018, de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía.

Incidencia en materia de costas

Dado que consta en el certificado aportado, junto con la documentación correspondiente y la petición de emisión de declaración ambiental estratégica, por el Ayuntamiento de Estepona, entre los informes sectoriales recabados en el trámite urbanístico correspondiente, la incorporación de un informe desfavorable del departamento de calidad hídrica de la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente en Málaga, emitido el 21 de marzo de 2023, con fecha 2 de abril de 2025 se solicitó informe a dicho departamento, que respondió el 5 de abril de 2025. En el mismo se apunta que en el punto vigésimo segundo del certificado de aprobación provincial, en sesión ordinaria de 29 de agosto de 2024, del instrumento de planeamiento que se evalúa, que “el 21 y 28 de marzo de 2023 se recibió desde la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía en Málaga un informe de carácter desfavorable del Departamento de Calidad Hídrica de la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, así como un informe de la Subdirección General de Dominio Público Marítimo-Terrestre del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, en el que se incluyen las sugerencias y observaciones necesarias a incorporar al documento de Aprobación Definitiva. Estos informes fueron trasladados a los interesados”. Se observa, en el informe emitido por el departamento de calidad hídrica el 5 de abril de 2025, que “en el informe municipal referido se indica que: “Se recibe informe de HIDRALIA /ACOSOL sobre la capacidad del colector existente y el suministro, que queda garantizado, incluyéndose dicho informe como Anexo. Por otra parte, respecto a la parcela CO-5, como servicio de playa, se entiende que es un servicio conveniente para el uso del dominio público marítimo-terrestre. Además, se procurará evitar, en la medida de lo posible, la construcción de edificaciones en la zona de Servidumbre de Protección” [...] El “DOCUMENTO II: NORMAS URBANÍSTICAS” recoge que: “Las parcelas CO-1, CO-2, CO-3, CO-4, CO-5.a y CO-5.b, de uso comercial, se desarrollarán conforme a las determinaciones de la Ordenanza Comercial C-2 del PGOU vigente de Estepona. Además, en las parcelas CO-5.a y CO-5.b, los usos en la zona de Servidumbre de Protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en dicha zona con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma”.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	09/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmGX8DFTMN3BK728PFHPMZG6G5	PÁG. 19/27	

Con todo esto, el informe emitido el 5 de abril de 2025 por el departamento de calidad hídrica de la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente en Málaga concluye que, aunque hubiese sido más idóneo que en los planos también se hiciera una referencia expresa y sucinta a las limitaciones legales indicadas en el punto segundo sobre el uso comercial propuesto en la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre para la parcela CO-5, se informa favorablemente la documentación técnica aportada para la emisión de la declaración ambiental estratégica en lo referente a las competencias del citado departamento de calidad hídrica.

En consecuencia, la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente en Málaga, en el ejercicio de sus atribuciones y en aplicación del artículo 28 de la ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y del artículo 38.9 de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, emite la siguiente

DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Se considera viable, a los solos efectos ambientales, la innovación del PGOU de Estepona y plan de sectorización de los ámbitos SURNS-R2 “Guadalobón” y SG-R1 SUR-NS “Universidad y Parque” y ordenación del sector SURNS-R2 “Guadalobón”, siempre que se dé cumplimiento a las medidas de prevención, corrección y control y a las medidas para el seguimiento y vigilancia ambiental propuestas en el estudio ambiental estratégico, así como al siguiente condicionado, de acuerdo con lo expuesto en el apartado 4, “Valoración ambiental de la propuesta”:

- a).- Ha de incorporarse al estudio ambiental estratégico que “deberán acometerse acciones de restauración vegetal mediante la repoblación con especies autóctonas características del HIC 5330_2 (arbustadas termófilas mediterráneas), promoviendo así la regeneración natural, la recuperación de la flora típica del lugar y aun el ascenso en las distintas etapas de la serie de sucesión fitosociológica.
- b).- Además de lo anterior, deberán plantarse plántulas de vivero – de una o dos savias – en las áreas libres, sin que se perjudique la conservación del HIC 5330_2 albergado en las áreas libres, pudiendo optarse por cualquier taxón que esté presente en las etapas superiores de la serie de sucesión fitosociológica a la que pertenece el HIC 5330_2, concretamente *Quercus rotundifolia* (encina) – aunque también podrán emplearse plántulas de otros taxones como *Ceratonia siliqua* (algarrobo) o *Celtis australis* (almencino) o cualquier otro que resulte compatible con la conservación del HIC, y presenten un alto potencial en cuanto a la capacidad de fijación de carbono atmosférico y de favorecer la biodiversidad en el entorno -. Estas plántulas se establecerán en una densidad mínima de 200 plantas por hectárea. Se plantarán sin empleo de maquinaria en otoño-invierno, aprovechando las lluvias estacionales, y se les dotará con tantos riegos como resulte preciso para garantizar su supervivencia, debiéndose hacer la reposición de marras en caso de que cualquier pie se perdiese en cualquier momento”.
- c).- Se asegurará que las repoblaciones vegetales conecten el HIC con el curso del Río Guadalobón, lo que redundará en una potenciación de la conectividad ecológica con otros hábitats y zonas verdes adyacentes, incrementándose la biodiversidad y la resiliencia del ecosistema.

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

FIRMADO POR

JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ

09/04/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmGX8DFTMN3BK728PFHPMZG6G5

PÁG. 20/27



- d).- Deberán, en las áreas libres, acometerse técnicas de mejora de los suelos para incrementar su fertilidad, su permeabilidad y su capacidad de retención de agua, aspectos actualmente limitados por su elevado contenido en arcillas.
- e).- Se establecerá una estrategia a medio y largo plazo para controlar y erradicar taxones exóticos invasores presentes en el ámbito de actuación, incluyendo la adopción de medidas preventivas contra nuevas intrusiones.
- f).- Deberá añadirse al estudio ambiental estratégico la batería de medidas relativas a la gestión de los residuos que figura en las páginas 11 y 12 de la presente declaración ambiental estratégica.
- g).- Se añadirá en el apartado duodécimo del estudio ambiental estratégico una referencia a la ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.
- h).- Se eliminará, del apartado duodécimo del estudio ambiental estratégico, la referencia a las siguientes normas, por hallarse actualmente derogadas o reemplazadas por regulaciones normativas posteriores:
 - Real Decreto 782/1998, de 30 de abril, por el que se aprueba el reglamento para el desarrollo y ejecución de la ley 11/1997, de 24 de abril, de envases y residuos de envases.
 - Decreto 218/1999, de 26 de octubre, por el que se aprueba el plan director territorial de gestión de residuos urbanos de Andalucía.
 - Decreto 134/1998, de 23 de junio, por el que se aprueba el plan de gestión de residuos peligrosos de Andalucía.
- i).- Se sustituirá, en el apartado 9.2.6 del estudio ambiental estratégico, la medida cuyo tenor literal es “Se recomienda que los rellenos u otros movimientos de tierra no afecten a los cauces ni bosques de riberas”, debiendo quedar formulada con la siguiente redacción: “Se prohíbe que los rellenos u otros movimientos de tierra afecten a los cauces o hábitats de ribera”.

El órgano promotor queda obligado a integrar adecuadamente en la innovación que se someta a aprobación definitiva las determinaciones o medidas indicadas en el estudio ambiental estratégico. Todos los aspectos ambientales integrados en el instrumento de planeamiento conforme al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria realizado, deberán incorporarse debidamente detallados, presupuestados y/o programados en el correspondiente planeamiento de desarrollo para garantizar su eficacia y aplicación efectiva.

El Ayuntamiento de Estepona, en su calidad de órgano responsable de la tramitación administrativa del instrumento de planeamiento, procederá a la remisión del instrumento de planeamiento y del estudio ambiental estratégico, así como de toda la documentación que la legislación urbanística y sectorial requiera, al órgano sustantivo para su resolución sobre la aprobación definitiva.

La declaración ambiental estratégica se remitirá al Boletín Oficial de la Junta de Andalucía para su publicación en el plazo de quince días hábiles desde su formulación, sin perjuicio de la publicación de su contenido íntegro en la sede electrónica del órgano ambiental.

En lo que respecta a la vigencia y modificación de la declaración ambiental estratégica, se estará a lo dispuesto en los artículos 38.8 y 38.9, respectivamente, de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	09/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmGX8DFTMN3BK728PFHPMZG6G5	PÁG. 21/27	

Conforme a lo previsto en el artículo 38 de la ya citada ley 7/2007, de 9 de julio, contra la presente declaración ambiental estratégica no procede la interposición de recurso administrativo alguno, sin perjuicio de los que procedan, en su caso, contra la resolución que apruebe el instrumento de planeamiento objeto de la misma.

EL DELEGADO TERRITORIAL

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	09/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmGX8DFTMN3BK728PFHPMZG6G5	PÁG. 22/27	

ANEXO I.- DESCRIPCIÓN ESQUEMÁTICA DE LA INNOVACIÓN DEL PGOU DE ESTEPONA Y PLAN DE SECTORIZACIÓN DE LOS ÁMBITOS SURNS-R2 “GUADALOBÓN” Y SG-R1 SUR-NS “UNIVERSIDAD Y PARQUE” Y ORDENACIÓN DEL SECTOR SURNS-R2 “GUADALOBÓN”

El instrumento de planeamiento que se propone tiene por objeto acometer la modificación en la delimitación de los ámbitos SURNS-R2 “Guadalobón” y SG-R1 SUR-NS “Universidad y Parque”, así como cambiar el uso global preferente pasándolo de residencial a turístico. La innovación establece tres directrices fundamentales:

- Reserva una superficie bruta de 300.000 m² de suelo para el sistema general SG-R1 SUR-NS “Universidad y Parque”.
- Evita la inclusión del uso residencial en este ámbito, al haberse alcanzado el límite de nuevos desarrollos residenciales para el municipio conforme a las determinaciones de la LOUA.
- Integra el ámbito mediante su conexión con la red viaria estructurante de carácter urbano y territorial, a través de las infraestructuras viarias externas.

Por su parte, el plan de sectorización tiene por objeto el establecimiento de dos sectores, ordenando el suelo urbanizable no sectorizado denominado SURNS-R2 “Guadalobón”, evitando que sea preciso, posteriormente, la aprobación de un plan parcial de ordenación que venga a desarrollarlo.

Descripción de la actuación

Se acomete una ordenación que conecta el ámbito con la trama urbana del oeste de Estepona al ejecutar los viarios estructurantes de conexión con los suelos colindantes. Se integra, por otra parte, el dominio público hidráulico del Arroyo Guadalobón, delimitado ya de manera formal, así como las zonas colindantes de suelo urbano (consolidado y no consolidado), mediante la sectorización de los dos ámbitos, SURNS-R2 “Guadalobón” y SG-R1 SUR-NS “Universidad y Parque Universitario”. Se acomete la ordenación del primero de estos dos sectores, asignándosele una edificabilidad de 0,23 m²/m², y un uso global preferente turístico. Esto permite plantear otros usos no residenciales, como el hostelero, de ocio y comercial. Se resuelven las obligaciones de cesiones urbanísticas de ambos ámbitos, dentro de sus respectivas delimitaciones, si bien ambos han de desarrollarse de manera conjunta, aunque en fases de ejecución diferentes.

Emplazamiento y ámbito de la actuación

El ámbito de actuación se emplaza en el distrito oeste de Estepona, y por su linde occidental limita con el Arroyo Guadalobón; en su extremo oriental limita con suelo no urbanizable común y con la Autovía del Mediterráneo A-7; al norte linda, igualmente, con suelo no urbanizable común; y por su extremo meridional entra en contacto con la Autovía del Mediterráneo A-7 y con zonas urbanas consolidadas, con las que entabla conexión a través de la Avenida del Carmen. Se trata de un ámbito de actuación de 633.899 m² (algo más de 63 ha), de los que se reservan 300.000 m² para el desarrollo de los

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

FIRMADO POR

JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ

09/04/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmGX8DFTMN3BK728PFHPMZG6G5

PÁG. 23/27



equipamientos universitarios, quedando el resto, 333.899 m², para la implantación en ellos de usos turísticos y comerciales.

Son terrenos que se encuentran inscritos en el catastro como suelo agrario, si bien en la actualidad no presentan ninguna actividad agrícola ni ganadera, hallándose rodeados por la autovía A-7 y por otros suelos rústicos que tampoco se hallan explotados hoy en día. No ostentan, por consiguiente, valores agrícolas ni ganaderos, hallándose en estado de desuso.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	09/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmGX8DFTMN3BK728PFHPEMZG6G5	PÁG. 24/27	

ANEXO II.- RESUMEN DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Tras haber descrito en el apartado tercero del estudio ambiental estratégico del instrumento de planeamiento que se evalúa los objetivos del planeamiento urbanístico propuesto, así como acometido el análisis de alternativas en el apartado cuarto, se identifican los elementos abióticos y bióticos del ámbito de actuación susceptibles, o no, de sufrir impactos ambientales derivados de la actuación propuesta. Concretamente, se analiza la climatología, la geología y geomorfología, la edafología, la hidrología, el paisaje, la vegetación y usos del suelo, la fauna, las especies amenazadas o de interés, los datos demográficos, los datos económicos, los espacios naturales protegidos, las vías pecuarias, los hábitats de interés comunitario – incluyendo un estudio de campo para evaluar los HICs *in situ* – y la afección de la ordenación propuesta a éstos, el dominio público hidráulico, el dominio público marítimo-terrestre, la biodiversidad, la contaminación acústica, la contaminación lumínica, el patrimonio histórico y cultural, las carreteras y otros aspectos de incidencia ambiental.

En el apartado sexto se identifican los impactos ambientales en estos elementos, añadiéndose el análisis de riesgos ambientales derivados, como el de incendios forestales, el de inundación, los riesgos sísmicos, los de erosión, los riesgos geológicos y los geotécnicos.

En el apartado séptimo, por su parte, se aborda en profundidad la incidencia de la actuación en materia de cambio climático. En el apartado noveno se establecen conjuntos de medidas correctoras, particularmente enfocados a algunos de los elementos antes descritos; a la protección de la atmósfera, de la geología y la geomorfología, de la hidrología e hidrogeología, de la vegetación, de la fauna, y del paisaje.

Finalmente, en el apartado décimo se incorpora el plan de control y seguimiento, donde se sientan las bases para el plan de vigilancia ambiental.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	09/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmGX8DFTMN3BK728PFHPMZG6G5	PÁG. 25/27	

ANEXO III.- ALEGACIONES CON CONTENIDO AMBIENTAL

De las alegaciones formuladas durante el trámite de información pública del instrumento de planeamiento urbanístico que se evalúa, únicamente aduce cuestiones ambientales la que el 22 de agosto de 2023 presentó doña Ana María Fernández Gómez a través de su representante don Alejandro Javier Criado Sánchez. En las mismas se señala que han de tenerse en cuenta los principios de desarrollo sostenible y de hacer frente a los efectos adversos e incluso catastróficos del cambio climático, obligación que se fundamenta en la legislación autonómica y nacional, que señalan que el planeamiento urbanístico debe inspirarse en principios como el de desarrollo sostenible, viabilidad social, viabilidad ambiental y paisajística, de ocupación sostenible del suelo y de utilización racional de los recursos naturales. El instrumento de planeamiento propuesto prácticamente, se alega, no hace ningún análisis en relación con las consecuencias adversas que pueda entrañar el futuro desarrollo en cuanto al cambio climático. Tampoco se hace alusión alguna a los riesgos asociados, más allá del de inundabilidad, ni de las distintas perspectivas a tener en cuenta. Se añade, en el pliego de alegaciones, que en el informe sectorial correspondiente queda muy claro que la ordenación del sector no tiene en cuenta sus hábitat de interés comunitario, con lo que de no variar sustancialmente la ordenación propuesta, concentrando los usos de esparcimiento al norte del sector y estableciendo al sur los usos lucrativos y terciarios, el plan adolecerá de un incumplimiento más de la legalidad, concretamente de la ley 42/2007, de 13 de diciembre, del patrimonio natural y de la biodiversidad.

Este punto de las alegaciones de doña Ana María Fernández Gómez debe desestimarse, en tanto no es cierto que el estudio ambiental estratégico haya obviado el análisis de la incidencia de la actuación en el cambio climático. Tanto es así, que el apartado 7.3. del estudio ambiental estratégico incorpora las disposiciones de prevención y adaptación al cambio climático. Lo hace agrupándolas en áreas temáticas, entre las que resulta destacable la relacionada con los ecosistemas del entorno, donde se asevera que serán prioritariamente conservados tal como se deduce de los apartados anteriores del estudio ambiental estratégico, empleándose para las áreas libres especies autóctonas con diversificación de taxones para recrear de manera natural las comunidades vegetales representativas del paisaje mediterráneo. Se señala, además, que se establecerán corredores ecológicos que permitan dar continuidad a las zonas verdes comunicándolas entre ellas y con los espacios naturales del entorno. No obstante, dado que del análisis de estas medidas se extrae que pueden mejorarse, en la presente declaración ambiental estratégica se incorpora, como condición, la obligación para el Ayuntamiento de Estepona de incorporar alguna medida añadida – como la que figura en la letra b) del condicionado de la declaración ambiental estratégica – en aras a que el instrumento de planeamiento resulte plenamente coherente con los objetivos del programa de mitigación del plan andaluz de acción por el clima, aprobado mediante el decreto 234/2021, de 13 de octubre. En esa misma línea, en la página 138 del estudio ambiental estratégico se aborda la gestión de los recursos energéticos,

La viabilidad ambiental de la actuación es justo lo que se evalúa en el trámite de evaluación ambiental estratégica, que se ha llevado a cabo siguiendo rigurosamente el procedimiento establecido en la legislación ambiental de aplicación, y en cuyo marco se han tenido en consideración todos los valores ambientales que pudieren verse afectados por el desarrollo urbano propuesto, particularmente la preservación de los hábitats de interés comunitario, y el paisaje. Sobre este último, el apartado 5.2.5 del estudio ambiental estratégico se destina a incorporar una descripción del paisaje del ámbito de actuación, determinando cuáles son sus unidades fisionómicas, mientras que en el apartado 9.2.6 del paisaje se han establecido medidas protectoras y correctoras referentes a las previsibles afecciones que pudieren acaecer en materia de paisaje. La declaración ambiental estratégica que emite la Delegación

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	09/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmGX8DFTMN3BK728PFHPMZG6G5	PÁG. 26/27	

Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente en Málaga incorpora en su condicionado alguna cuestión referente a dichas medidas, en aras a optimizarlas – véase la letra i) del condicionado de esta declaración ambiental estratégica –.

En cuanto a la obligada preservación de los hábitats de interés comunitario, no sólo se ha abordado la cuestión de manera extensa en el estudio ambiental estratégico, sino que también se ha incorporado un trabajo de campo, y una vez recibida la documentación, el servicio de protección ambiental solicitó expresamente nuevo informe al servicio de gestión del medio natural para que se pronunciase al respecto, cosa que hizo con fecha 7 de febrero de 2025. La declaración ambiental estratégica emitida por la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente en Málaga aborda en profundidad esta cuestión entre sus páginas 6 a 10, e incorpora varios puntos en su condicionado que deben incorporarse a la documentación ambiental por parte del Ayuntamiento de Estepona previamente a la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento, en aras a su posterior implementación.

No es cierto, tampoco, que se haya omitido un abordaje de los riesgos naturales, limitándolos al de inundación, y cómo éstos pudieren afectar al desarrollo urbanístico que se propone; en el apartado sexto del estudio ambiental estratégico se analizan los riesgos ambientales existentes en el ámbito de actuación, como el de incendios forestales, el de inundación, los riesgos sísmicos, los de erosión, los riesgos geológicos y los geotécnicos, pronunciándose sobre todos ellos la presente declaración ambiental estratégica.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	09/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmGX8DFTMN3BK728PFHPEMZG6G5	PÁG. 27/27	