

INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESTEPONA (MÁLAGA) RELATIVA A LA CREACIÓN Y MODIFICACIÓN DE VARIAS PARCELAS DOTACIONALES

(EA-MA-28/2016)

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

En el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, es de aplicación la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, siendo su objeto el establecimiento de un marco normativo adecuado para el desarrollo de la política ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, a través de los instrumentos que garanticen la incorporación de criterios de sostenibilidad en las actuaciones sometidas a la misma. En los artículos 39 y 40 se regula la evaluación ambiental estratégica simplificada de los instrumentos de planeamiento urbanístico, que debe ser conforme a las determinaciones de la Ley 21/2013. El artículo 39 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, recoge el procedimiento de la evaluación ambiental estratégica simplificada para la emisión del informe ambiental estratégico. Posteriormente, en el artículo 40.3 se establecen los instrumentos de planeamiento urbanístico que serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada por el órgano ambiental.

El Decreto de la Presidenta 12/2015, de 17 de junio, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías y el Decreto 216/2015, de 14 de julio, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, determinan que corresponde a esa Consejería el ejercicio de las competencias de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de medio ambiente. De conformidad con lo previsto en el artículo 2.4 del Decreto 216/2015, de 14 de julio, y en Disposición Adicional Undécima del Decreto 342/2012, de 31 de julio, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, modificado por Decreto 304/2015, de 28 de julio, corresponde a esta Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio el ejercicio en la provincia de Málaga de las competencias en materia de medio ambiente.

En base a lo anterior, la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio es el órgano ambiental competente para la emisión del informe ambiental estratégico, acorde al procedimiento establecido en el art. 40.6. de la Ley 7/2007, donde se dispone que el órgano ambiental debe formular el informe ambiental estratégico y remitirlo al órgano responsable de la tramitación administrativa del plan.

1. OBJETO

La presente modificación de elementos del PGOU de Estepona tiene por objeto principal establecer las condiciones urbanísticas precisas para la creación de una dotación pública consistente en un Sistema General destinado a uso Socio-cultural y Comercial en el entorno del faro de Estepona,



Avda. Aurora, 47, Edificio Servicios Múltiples, planta 14, 29071 Málaga
Tlf. 951040058 Fax 951040108

Código:640xu832PEMATPdN6vICMgaPFhtnAA. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/			
FIRMADO POR	ADOLFO MORENO CARRERA	FECHA	30/01/2017
ID. FIRMA	640xu832PEMATPdN6vICMgaPFhtnAA	PÁGINA	1/6

en una parcela actualmente de uso hotelero. De esta manera se complementará la intervención en esta zona del municipio, de gran interés ciudadano por su relación con el mar, el puerto y la Barriada de Pescadores, cercana además al casco y situada en una zona de gran demanda dotacional.

Simultáneamente a la creación del nuevo Sistema General, se modifica la calificación de otras cuatro parcelas de dotaciones públicas y una de uso residencial, todas ellas en Suelo Urbano.

También, al objeto de clarificar en las Normas Generales del PGOU este supuesto, se incorpora a la regulación de uso de los sistemas de dotaciones una mención genérica sobre la posibilidad (ya regulada en las normas Particulares) de obtención y explotación de acuerdo y al amparo de la legislación de carácter superior, autonómica y estatal.

En resumen, la modificación afecta a las siguientes parcelas:

1. PARCELA HOTELERA JUNTO AL PUERTO

Se modifica la calificación de una parcela de 2.125 m² de uso hotelero, ubicada en la Avda. España, lindando con el DPMT en una zona de final de la Playa de la Rada (Sistema Costero principal del municipio), descolgada y sin continuidad con otras edificaciones y frente a la Barriada de los Pescadores, compuesta por las viviendas de este colectivo, cercanas al puerto, que supone un enclave de estructura urbanística y social muy tradicional.

La actual ordenanza de volumen de la parcela (MC-00) permite una altura máxima de edificación de 22 metros (PB+5+ático) sobre la Avenida España además de tres plantas bajo su rasante, con una ocupación del 100% de la parcela, como ya se ha indicado, sin continuidad con otras edificaciones y prácticamente sobre la línea del DPMT. Ello supone un gran impacto y barrera visual desde el entorno del puerto, para los vecinos de la Barriada de Pescadores y para los usuarios de la costa y el mar y la Avenida de España (eje principal del Paseo Marítimo que discurre junto a la playa).

Sobre la parcela se concedió Licencia de Obras y se ejecutaron las mismas a nivel de estructura, generando el volumen problemas por la invasión del DPMT así como con los ciudadanos cuando constataron la magnitud del mismo. Tras la demolición de lo construido por la SOPDE, la parcela no ha vuelto a tener solicitudes urbanísticas, incumpliendo los plazos de obligación de edificación establecidos en el PGOU y ha sido transmitida su titularidad por orden judicial, siendo la actual dependiente de una entidad bancaria que no ha expresado ni se ha constatado intención de desarrollo. El solar, por tanto, se encuentra en un encuadre clave para el municipio, en estado de abandono, con el impacto visual y medioambiental que ello supone en un entorno tan sensible junto al mar.

En conclusión, la conveniencia y justificación de la modificación se explica desde el punto de vista del interés general, al convertir un solar abandonado de titularidad privada con una ordenanza de volumen inapropiada para su entorno, en un Sistema General al servicio del municipio y con unas condiciones de edificación que obligarán a que se desarrolle bajo la rasante de la Avenida de España, eliminando el impacto visual tanto desde la playa y el mar como desde el interior.

2. PARCELA SISTEMA GENERAL EN PARQUE CENTRAL

La calificación de una parcela de 600,00 m² de superficie resultante del Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución en Suelo Urbano No consolidado denominada A-UEN-R57 "Parque Central" destinada al uso de Gasolinera, se modifica a uso de Equipamiento Público Comercial.

3. PARCELA DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO EN CASASOLA



Código:640xu832PEMATPdN6vICMgaPFhtnAA.

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

FIRMADO POR	ADOLFO MORENO CARRERA	FECHA	30/01/2017
ID. FIRMA	640xu832PEMATPdN6vICMgaPFhtnAA	PÁGINA	2/6

Se modifica la calificación de una parcela de 372 m2 de superficie resultante del Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución en Suelo Urbano No consolidado denominada A-UEN-E11 "Casasola" destinada al uso de Equipamiento Público de Instalaciones y Servicios según el PGOU a uso Residencial en tipología de unifamiliar exenta.

4. PARCELA DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO EN URBANIZACIÓN BUENAS NOCHES 1ª FASE

Se modifica la calificación de una parcela de 608 m2 de superficie resultante de la ordenación de la Unidad de Ejecución en Suelo Urbano No consolidado denominada A-UPP-01 "Buenas Noches 1 Fase" destinada al uso de Equipamiento Público de Instalaciones y Servicios según el PGOU a uso Residencial en tipología de unifamiliar exenta.

5. 2 PARCELAS EN URBANIZACIÓN BUENAS NOCHES 2ª FASE:

5.1. Se modifica la calificación de una parcela de 640 m2 de superficie resultante de la ordenación de la Unidad de Ejecución en Suelo Urbano No consolidado denominada AUEN-O11 "Buenas Noches 2 Fase" destinada a uso Residencial según el PGOU a uso de Equipamiento Público de Instalaciones y Servicios.

5.2. Se modifica la calificación de una parcela de 818 m2 de superficie resultante de la ordenación de la Unidad de Ejecución en Suelo Urbano No consolidado denominada AUPP-01 "Buenas Noches 1 Fase" destinada al uso Deportivo según el PGOU a uso Residencial en tipología de unifamiliar exenta.

2. TRAMITACIÓN

Con fecha 09.09.2016 tuvo entrada, en la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, solicitud de inicio de evaluación ambiental estratégica de la Modificación Puntual de Elementos del PGOU de Estepona relativa a la creación y modificación de varias parcelas dotacionales, formulada por el Excmo. Ayuntamiento de Estepona, conforme a lo establecido en la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*. A la misma se acompañaba el documento urbanístico de la Modificación Puntual de Elementos del PGOU, fechado en febrero de 2016, y el documento ambiental estratégico, fechado en septiembre de 2016.

Analizada dicha documentación, resulta que el presente instrumento de planeamiento se encuentra comprendido entre los descritos en el artículo 40.3.a) de la Ley 7/2007: "*Las modificaciones que afecten a la ordenación estructural de los instrumentos de planeamiento general que no se encuentren entre los supuestos recogidos en el apartado 2.b) anterior*", estando sometido a evaluación ambiental estratégica simplificada.

Con fecha 29.09.2016, esta Delegación Territorial emitió resolución de admisión a trámite de evaluación ambiental estratégica simplificada de la Modificación Puntual de Elementos del PGOU de Estepona relativa a la creación y modificación de varias parcelas dotacionales, conforme a lo recogido en la *Ley 7/2007, de 9 de julio*.

De acuerdo con el artículo 39.2 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio*, se han efectuado las siguientes consultas:

- Departamento de Calidad del Aire, que emitió informe con fecha 20.01.2017, en el que considera suficiente la documentación presentada en materia de contaminación atmosférica, acústica y lumínica.



Código:640xu832PEMATPdN6vICMgaPFhtnAA.

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

FIRMADO POR	ADOLFO MORENO CARRERA	FECHA	30/01/2017
ID. FIRMA	640xu832PEMATPdN6vICMgaPFhtnAA	PÁGINA	3/6

- Departamento de Calidad Hídrica, que informó con fecha 18.10.2016

3. CONSIDERACIONES SOBRE LA DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL

El Documento Ambiental Estratégico presentado reúne los contenidos mínimos establecidos en el artículo 39.1 de la Ley 7/2007. Se ha estructurado de acuerdo al siguiente guión:

- Justificación y antecedentes del estudio ambiental estratégico.
- Objetivos de la planificación.
- Alcance y contenidos del plan propuesto. Sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
- Desarrollo previsible del plan.
- Caracterización de la situación preoperacional.
- Efectos ambientales. Examen y valoración de las alternativas estudiadas. Potenciales impactos ambientales tomando en consideración el cambio climático.
- Efectos previsibles sobre planes sectoriales y territoriales concurrentes.
- Motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
- Medidas previstas para prevenir, reducir y en la medida de lo posible corregir cualquier efecto negativo sobre el medio ambiente de la aplicación del plan.
- Descripción de las medidas previstas para el seguimiento del plan.
- Cartografía.

En relación con las posibles alternativas estudiadas, se exponen en el documento ambiental un total de 4, entre las que se incluye la denominada alternativa 0, consistente en mantener el planeamiento sin modificar. Las otras 3 alternativas introducen diversas variaciones en la ordenación propuesta para las 5 parcelas afectadas por la modificación de elementos, aunque la más significativa es siempre la correspondiente a la parcela 1, que se propone como sistema de espacios libres en la alternativa 1, como hotelera, con un menor volumen de edificación que el que le asigna la ordenación vigente en la alternativa 2, o como equipamiento público sociocultural y comercial en la alternativa 3. Todas las alternativas (excepto la 0) recogen la modificación de la normativa del PGOU para permitir realizar la gestión y aprovechamiento de los sistemas generales mediante la fórmula de concesión.

La selección de alternativas se justifica en un análisis multicriterio en que se han valorado cuestiones como la diversificación de la oferta de equipamientos, el mantenimiento de estos equipamientos, la inversión pública, la generación de empleo, la concordancia con el modelo territorial y la adecuación paisajística en integración en el entorno. La seleccionada es la denominada alternativa 3, que coincide con la descrita en el apartado 1 del presente informe ambiental estratégico.

Se ha procedido a la identificación y valoración de impactos inducidos sobre los diversos elementos del medio por la alternativa seleccionada. Se ha elaborado una matriz de impactos en la que se identifican como impactos moderados los producidos sobre la calidad del aire, la calidad acústica y movilidad del entorno. Los demás impactos analizados se estiman compatibles o favorables.

Se establecen medidas correctoras para evitar impactos durante la ejecución de las obras, así como en la fase de funcionamiento, sobre la calidad del aire, el ruido, la contaminación lumínica, la



Código:640xu832PEMATPdN6vICMgaPFhtnAA.

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

FIRMADO POR	ADOLFO MORENO CARRERA	FECHA	30/01/2017
ID. FIRMA	640xu832PEMATPdN6vICMgaPFhtnAA	PÁGINA	4/6

geología y geomorfología, el paisaje, el medio hídrico, la flora, la fauna, el patrimonio histórico, etc. Se ha tenido especial consideración en la elaboración de medidas correctoras sobre el modelo de movilidad y accesibilidad y en relación con la mitigación y adaptación al cambio climático. la conservación de los elementos vegetales existentes, evitar la contaminación lumínica o la contaminación de los suelos o las aguas.

Por último, se establece un programa de seguimiento y vigilancia ambiental de las diversas medidas correctoras y protectoras y de la eficacia de dichas medidas.

4. CONSIDERACIONES EN MATERIA DE COSTAS

Normativa sectorial de aplicación

- Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.
- Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988.
- Real Decreto 877/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.

Consideraciones:

Entre la documentación aportada consta el Informe previo favorable de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar (Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente), emitido con fecha 03.06.2016, según lo dispuesto en los artículos 112 a) y 117.2 de la Ley de Costas, bajo determinadas condiciones que se especifican en el mismo.

En el epígrafe b.3 de la Memoria del Documento Ambiental Estratégico se advierte que las modificaciones propuestas para las parcelas 1 y 4 podrían suponer una afección al Dominio Público Marítimo Terrestre (DPM-T). Sin embargo, el informe de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar, emitido con anterioridad a este Documento, ya aclaraba que la Parcela 1, situada junto al puerto y destinada a Sistema General sociocultural y comercial, se localiza fuera del DPM-T y su Servidumbre de Protección (según deslinde DES01/08/29/0003 aprobado por O.M. de 19.10.2010, representado en el plano 1.3). No obstante, por estar en la Zona de Influencia del DPM-T, se considera que el Documento Ambiental Estratégico debe hacer mención a los criterios de planificación establecidos en el artículo 30 de la Ley de Costas:

- Prever reservas de suelo para aparcamientos de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la Servidumbre de Tránsito.
- Evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, sin que, a estos efectos, la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable programado o apto para urbanizar de ese T. M.

Asimismo, la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar confirma que la Parcela 4, situada en la Urbanización “Buenas Noches 1ª fase” y destinada uso residencial en tipología de unifamiliar exenta, se localiza fuera del DPM-T, estando parcialmente afectada por su Servidumbre de Protección y Tránsito (según deslinde DL-25-MA aprobado por O.M. de 13.01.1997, representado en el año 4.3). por tanto, cualquier actuación que se promueva en la misma deberá obtener previamente la correspondiente Autorización de uso en la Zona de Servidumbre de Protección del Dominio Público Marítimo-Terrestre, a tramitar ante esta Delegación Territorial, según lo indicado en el artículo 49 del



Código:640xu832PEMATPdN6vICMgaPFhtnAA.

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

FIRMADO POR	ADOLFO MORENO CARRERA	FECHA	30/01/2017
ID. FIRMA	640xu832PEMATPdN6vICMgaPFhtnAA	PÁGINA	5/6

RGC. A tal efecto, los proyectos que se puedan plantear en la Parcela 4 tendrán en cuenta las limitaciones establecidas en los artículos 46, 47 y 52 RGC respecto a las Servidumbres de Protección y Tránsito.

* * * * *

De conformidad con el artículo 40.6 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*, se formula el siguiente

INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Se considera que la **Modificación Puntual de Elementos del PGOU de Estepona relativa a la creación y modificación de varias parcelas dotacionales** no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente, ni suponen una alteración de parámetros que influyan en el cambio climático ni en la calidad ambiental ni en la calidad de vida o salud.

El alcance de las propuestas de la presente Modificación del PGOU de Estepona, que afectan a suelos ya clasificados como Suelos Urbanos, junto con la aplicación de las medidas de prevención y corrección establecidas en el documento ambiental estratégico y en el programa vigilancia ambiental que incorpora, y a cuyo cumplimiento queda condicionado el desarrollo urbanístico de los ámbitos de la presente modificación, hace que no se produzcan impactos ambientales significativos.

Así mismo, la aprobación definitiva del presente instrumento de planeamiento queda condicionada a la incorporación de las consideraciones en materia de Costas, que se recogen en el apartado **4. CONSIDERACIONES EN MATERIA DE COSTAS** del presente Informe Ambiental Estratégico.

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

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

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



El Delegado Territorial
Adolfo Moreno Carrera

Código:640xu832PEMATPdN6vICMgaPFhtnAA.
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	ADOLFO MORENO CARRERA	FECHA	30/01/2017
ID. FIRMA	640xu832PEMATPdN6vICMgaPFhtnAA	PÁGINA	6/6