

DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO DEL PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO DEPORTIVO Y COMERCIAL A IMPLANTAR EN EL T.M. DE ESTEPONA (EA/MA/12/25).

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

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

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

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

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

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

El objeto del plan especial del conjunto deportivo y comercial a implantar en el término municipal de Estepona es dar cumplimiento a los requisitos urbanísticos precisos para acometer la actuación extraordinaria (actuación de interés público y social) destinada a la implantación de un conjunto deportivo y comercial, que necesariamente ha de emplazarse en suelo rústico, y que se engloba en el uso de equipamiento. El plan especial pretende recopilar la información del entorno natural, social, de la movilidad, de la organización del territorio y de los recursos y servicios medioambientales, además de obtener un diagnóstico de la afección sobre el medio o impactos ambientales que pudieren generarse, y establecer las oportunas medidas que lo corrijan.

Se trata de un plan especial cuyo objeto es “establecer, desarrollar, definir y, en su caso, ejecutar o proteger servicios, infraestructuras o equipamientos, debiendo valorar y justificar de manera expresa la incidencia de sus determinaciones con las que, en su caso, establezcan los planes

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	13/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmJHD2KWT9CACUV6BH2QXEDUGRN	PÁG. 1/21	

territoriales, sectoriales y ambientales, garantizando la accesibilidad universal y la eficiencia energética en los términos que se establezca reglamentariamente”, tal como figura en el artículo 70 b) de la ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. Consecuentemente, le es de aplicación el artículo 40.2 d) de la ley 7/2007, de 9 de julio, donde se apunta que se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes especiales de los apartados b), g), i) y j) del artículo 70 de la ley 7/2021, de 1 de diciembre.

2.- TRAMITACIÓN

Con fecha 26 de mayo de 2025 se recibe en esta Delegación Territorial escrito del Ayuntamiento de Estepona en el que se solicita el inicio de la evaluación ambiental estratégica del plan especial del conjunto deportivo y comercial a implantar en su término municipal, para lo que se acompaña de avance del plan, y de documento inicial estratégico.

Analizada la documentación ambiental y urbanística presentada, y una vez verificado que sus contenidos diesen cumplimiento a lo exigido en el artículo 38.1 de la ley 7/2007, de 9 de julio, el 10 de julio de 2025 la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente en Málaga emite la correspondiente admisión a trámite. Tras la misma, de acuerdo con lo recogido en el artículo 38.2 de la ley 7/2007, de 9 de julio, se han efectuado las siguientes consultas:

Organismo consultado	Fecha de la respuesta
Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente en Málaga	
Departamento de calidad del aire	06/02/26
Departamento de residuos y calidad del suelo	01/12/25
Servicio de gestión del medio natural	14/12/25
Delegación Territorial de Agricultura, Pesca, Aguas y Desarrollo Rural en Málaga	
Servicio de dominio público hidráulico y calidad de aguas	-
Delegación Territorial de Cultura, Turismo y Deporte en Málaga	
Servicio de bienes culturales	17/12/25

En el anexo II del presente documento de alcance se adjunta copia de las respuestas recibidas a las consultas realizadas.

3.- CONTENIDO MÍNIMO DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	13/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmJHD2KWT9CACUV6BH2QXEDUGRN	PÁG. 2/21	

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

3.1.- Descripción de las determinaciones del planeamiento

La descripción requerida habrá de comprender:

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

3.2.- Estudio y análisis ambiental del territorio afectado

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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	13/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmJHD2KWT9CACUV6BH2QXEDUGRN	PÁG. 3/21	

- i).- Mapa de riesgos naturales del ámbito de ordenación.
- j).- Descripción de cualquier problema medioambiental existente que sea trascendente para el plan, incluyendo en particular los problemas relacionados con cualquier zona de especial importancia medioambiental, como las zonas designadas de conformidad con la legislación aplicable sobre espacios naturales y especies protegidas y los espacios protegidos de la Red Natura 2000.
- k).- Normativa ambiental de aplicación en el ámbito del planeamiento.

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

- a).- Examen y valoración ambiental de las alternativas estudiadas. Justificación de la alternativa elegida. Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas y una descripción de la manera en la que se realizó la evaluación, incluidas las dificultades, tales como deficiencias técnicas o falta de conocimientos y experiencia, que pudiera haberse encontrado a la hora de recabar la información requerida.
- b).- Identificación y valoración de los impactos inducidos por las determinaciones de la alternativa seleccionada, prestando particular atención al patrimonio natural, la biodiversidad, la fauna, la flora, las áreas sensibles, calidad atmosférica, de las aguas, del suelo y de la biota, así como al consumo de los recursos naturales (necesidades de agua, energía, suelo y recursos geológicos), a la población, a la salud humana, a los bienes materiales, al patrimonio cultural – incluyendo patrimonio arquitectónico y arqueológico –, al paisaje, al modelo de movilidad/accesibilidad funcional y a los factores relacionados con el cambio climático. Se deberán analizar de forma específica los efectos secundarios, acumulativos y sinérgicos a corto, medio y largo plazo, sean permanentes o temporales, positivos o negativos.
- c).- Análisis de los riesgos ambientales derivados del planeamiento. Seguridad ambiental.

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

- a).- Medidas protectoras y correctoras, relativas al planeamiento propuesto. Medidas previstas para prevenir, reducir y, en lo posible, compensar cualquier efecto negativo en el medio ambiente de la aplicación del plan, incluyendo aquéllas para mitigar su incidencia en el cambio climático y permitir su adaptación al mismo.
- b).- Medidas específicas relacionadas con el consumo de recursos naturales y el modelo de movilidad/accesibilidad funcional.
- c).- Medidas específicas relativas a la mitigación y adaptación al cambio climático.

3.5.- Plan de control y seguimiento del planeamiento

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

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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	13/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmJHD2KWT9CACUV6BH2QXEDUGRN	PÁG. 4/21	

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

3.6.- Informe de viabilidad económica

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

3.7.- Síntesis

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

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

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

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

4.1- Estudio de alternativas

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

El documento inicial estratégico presentado formula y analiza dos alternativas de ordenación, además de la alternativa nula o de no actuación. En el anexo I del presente documento se incorpora el estudio de alternativas completo contenido en el documento inicial estratégico, describiéndose a continuación un resumen de las mismas:

- Alternativa 0.- Es la alternativa nula o de no actuación; deja el ámbito en su estado actual.
- Alternativa 1.- Plantea un plan especial donde se acometa la ordenación de manera tal que el edificio se ubique en la parte septentrional del ámbito de actuación, quedando el resto de la parcela libre para el emplazamiento del aparcamiento en superficie. Las zonas verdes acompañan al vial de acceso y rodean el edificio haciendo de espacio verde de transición entre la zona de hábitat rural diseminado y la autovía y el complejo. El vial de acceso continúa rodeando el edificio generando más zonas de aparcamiento que, además, servirán como espacios de carga y descarga de mercancías y de acceso restringido para las personas autorizadas en la celebración de determinados eventos. Las zonas verdes

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	13/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmJHD2KWT9CACUV6BH2QXEDUGRN	PÁG. 5/21	

suponen aproximadamente un 20% respecto al total del ámbito, mientras que la superficie destinada a viario y aparcamiento supone un 21%.

- Alternativa 2.- Propone igualmente llevar a cabo la ordenación del espacio mediante un plan especial que emplaza el edificio y ordena el viario de manera que se generen menos recorridos tanto rodados como peatonales. Así, el edificio se ubica más próximo a la autovía, en la parte central de los terrenos, emplazándose al norte los aparcamientos en superficie. Las zonas verdes acompañan el bulevar en dirección a la autovía en la parte meridional. Se plantea una única zona de aparcamiento al aire libre a la que se accede a través de un vial que recorre el extremo oriental del ámbito en sentido norte-sur.

La alternativa seleccionada es la segunda, lo que se ha justificado en el documento inicial estratégico apuntando que disminuye la superficie destinada a viarios y a aparcamientos, se incrementa la de las zonas verdes, y al emplazarse el edificio más al sur que en la alternativa 1, se atempera el impacto paisajístico, al quedar oculto el espacio de aparcamiento y al adquirir mayor protagonismo los espacios libres ajardinados. El edificio se implanta, además, en una zona de menor pendiente, con lo que se precisará de menores movimientos de tierras, siendo una alternativa más acorde a la topografía natural del ámbito, así como de los terrenos colindantes. El estudio ambiental estratégico, empero, deberá acometer una valoración cuantitativa de las distintas alternativas, incorporando criterios objetivos que permitan determinar qué alternativa resulte más conveniente desde el punto de vista ambiental. Deberán para ello, incorporarse entre los criterios ambientales y de sostenibilidad en los que se fundamente la elección de la alternativa seleccionada, otros impactos relevantes en materia ambiental como los impactos en la fauna, en la vegetación, en la edafología..., de cada una de las alternativas.

4.2 Valoración ambiental

El documento inicial estratégico acomete una primera aproximación, identificando los potenciales impactos ambientales derivados del instrumento de ordenación respecto a determinados elementos del medio susceptibles de sufrir impactos ambientales derivados de la aprobación del plan que se propone, tales como la climatología, la geología, la litología, la geomorfología, la edafología, la hidrología e hidrogeología, la vegetación, la fauna, la flora, los hábitats de interés comunitario, el paisaje, el medio socioeconómico, y las infraestructuras existentes además del cambio climático, al que se dedica un apartado en exclusiva. Se debe estudiar, además, la interrelación o efectos sinérgicos entre todos estos factores. En este sentido debe plantearlo el estudio ambiental estratégico, que además tendrá en consideración lo establecido en los artículos 19 y 20 de la ley 8/2018, de 8 de octubre, en relación a los planes con incidencia en materia de cambio climático, entre los que se halla el que se evalúa mediante el presente procedimiento.

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

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

Con fecha 6 de febrero de 2026 el departamento de calidad del aire de esta Delegación Territorial emite informe, del que se aneja copia con el presente documento de alcance, donde se apunta que en materia de contaminación acústica y lumínica no es preciso formular ningún pronunciamiento ni requerir documentación complementaria.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	13/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmJHD2KWT9CACUV6BH2QXEDUGRN	PÁG. 6/21	

4.4.- En materia de residuos y suelos contaminados

Con fecha 1 de diciembre de 2025 el departamento de residuos y calidad del suelo de la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente en Málaga emitió el correspondiente informe en materia de su competencia. En el anexo II del presente documento de alcance se adjunta copia del mismo.

Producción de residuos peligrosos

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

Por tanto, en caso, de que en el ámbito de las obras derivadas del plan especial se generaren residuos peligrosos, la empresa encargada de la ejecución de las obras deberá encontrarse inscrita en el registro de productores de residuos peligrosos, conforme a lo establecido en el reglamento de residuos de Andalucía, aprobado mediante el decreto 73/2012, de 20 de marzo, debiendo cumplir las obligaciones establecidas en su artículo 13.

Residuos no peligrosos y residuos urbanos o asimilables a urbanos

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

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

Respecto a los residuos vegetales, los residuos provenientes del desbroce deberán entregarse a gestor autorizado, siempre en cumplimiento de las prescripciones del reglamento de residuos de Andalucía y de la ley 7/2022, de 8 de abril.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	13/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmJHD2KWT9CACUV6BH2QXEDUGRN	PÁG. 7/21	

Residuos de construcción y demolición (R.C.D).

Conforme a lo previsto en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, y el reglamento de residuos de Andalucía, aprobado mediante el decreto 73/2012, de 20 de marzo, el proyecto de ejecución de las obras de urbanización que se deriven del presente instrumento de planeamiento incluirá un estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, con el contenido previsto en el artículo 4 de dicho Real Decreto.

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

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

Las demoliciones que, en su caso, fueran pertinentes, se llevarán a cabo de forma selectiva con carácter obligatorio.

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

Los residuos de construcción y demolición originados en la obra se destinarán, preferentemente, a operaciones de reutilización, reciclado u otras formas de valorización. No podrán depositarse en vertedero los residuos de construcción y demolición generados en la obra que no hayan sido sometidos a alguna operación de tratamiento previo. Esto no será aplicable a los residuos inertes cuyo tratamiento sea técnicamente inviable.

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

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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	13/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmJHD2KWT9CACUV6BH2QXEDUGRN	PÁG. 8/21	

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

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

Protección del suelo

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

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

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

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

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

En caso de que se prevea desarrollar una actividad potencialmente contaminante del suelo, esto es, una de las que se recogen en el anexo I del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, se deberá presentar un informe preliminar de situación del suelo, con el contenido previsto en el anexo II de dicho cuerpo normativo.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 55.1 del decreto 18/2015, de 27 de enero, referente a planeamientos y desarrollos urbanísticos sometidos a procedimientos de evaluación ambiental, en caso de que se contemplen cambios de usos en terrenos donde se desarrollen o se hayan desarrollado actividades potencialmente contaminantes del suelo, habrá de aportarse un informe histórico de situación.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	13/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmJHD2KWT9CACUV6BH2QXEDUGRN	PÁG. 9/21	

4.5.-En relación con los bienes culturales

Con fecha 17 de diciembre de 2025 se ha emitido informe del servicio de bienes culturales de la Delegación Territorial de Turismo, Cultura y Deporte en Málaga, donde se apunta que, habida cuenta de la naturaleza y alcance del plan especial, las actuaciones habilitadas por el mismo conllevarán trabajos de movimientos de tierra, cimentaciones, edificaciones, viales de acceso... todo lo cual afectará al subsuelo.

En el ámbito de actuación del plan especial no hay bienes protegidos incluidos en el catálogo general del patrimonio histórico de Andalucía ni en el planeamiento urbanístico. No existe, tampoco, evidencia de la existencia de vestigios arqueológicos en superficie, si bien, debido a la escasez de actividades arqueológicas acometidas en el terreno y la falta de documentación al respecto, así como la relativa proximidad de algún yacimiento arqueológico, se hace precisa la adopción de medidas preventivas. De este modo, conforme a lo dispuesto en el artículo 29.3 de la ley 14/2007 de la ley del patrimonio histórico de Andalucía, deberá efectuarse, en todo el ámbito del plan especial, una prospección arqueológica conforme a lo dispuesto en el artículo 52 de dicho cuerpo legal. Tras los estudios, la Delegación Territorial competente en materia de patrimonio histórico establecerá las medidas correctoras que sea menester aplicar.

4.6.- En relación con el medio natural

El 14 de diciembre de 2025 el servicio de gestión del medio natural de la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente en Málaga emite el correspondiente informe en el marco del trámite de consultas contemplado en el artículo 38.2 de la ley 7/2007, de 9 de julio. En el mismo se apunta que existen en el ámbito de actuación los siguientes HICs, cuya representación cartográfica figura en el informe del que se adjunta copia en el anexo II del presente documento de alcance:

- HIC 6220-4.- Pastizales anuales acidófilos mediterráneos, ocupando una pequeña banda al norte del ámbito.
- HIC 5330-2.- Arbustadas termófilas mediterráneas (*Asparago-Rhamnion*), ocupando gran parte del ámbito de actuación en emplazamientos no ocupados por el anterior HIC.

En el documento inicial estratégico se reconoce esta distribución de HICs en el ámbito de actuación, si bien no se cuantifica sus respectivas superficies, ni se desarrolla en la propuesta de ordenación cómo se conservarán estos HICs, si bien es subrayable que la superficie existente de HICs en el ámbito de actuación supera ampliamente la superficie de las zonas verdes propuestas en el plan especial. **En el estudio ambiental estratégico deberá detallarse la superficie que se respetará en su distribución actual, la superficie y emplazamiento que se compensaría fuera de su distribución actual pero dentro del ámbito, y superficie y emplazamiento que se compensaría fuera de su distribución actual y fuera del ámbito.**

Es oportuno mencionar que el artículo 46.3 de la ley 42/2007, de 13 de diciembre, del patrimonio natural y de la biodiversidad dispone que los órganos competentes, en el marco de los procedimientos previstos en la legislación de evaluación ambiental, deberán adoptar las medidas precisas para evitar el deterioro, la contaminación y la fragmentación de los hábitats y las perturbaciones que afecten a las especies fuera de la Red Natura 2000, en la medida que estos fenómenos tengan un efecto significativo sobre el estado de conservación de tales hábitats y especies. Asimismo, el artículo 54.1 de dicho cuerpo legal establece que la Administración General del Estado y las comunidades autónomas, en el ámbito de sus respectivas competencias, adoptarán las medidas

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	13/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmJHD2KWT9CACUV6BH2QXEDUGRN	PÁG. 10/21	

necesarias para garantizar la conservación de la biodiversidad que vive en estado silvestre, atendiendo preferentemente a la preservación de sus hábitats y estableciendo regímenes específicos de protección para aquellas especies silvestres cuya situación así lo requiera. En este sentido, el artículo 5.2 f) de la citada ley 42/2007, de 13 de diciembre, recoge que entre los deberes de las administraciones públicas está integrar las políticas de protección de la biodiversidad y la geodiversidad y la prevención de la fragmentación de los hábitats y el mantenimiento y, en su caso, la restauración de la integridad de los ecosistemas.

Consecuentemente, **el estudio ambiental estratégico deberá justificar que se respetará la distribución actual de los hábitats de interés comunitario. Únicamente si la actuación que pretende habilitar el plan especial resultase imposible de ejecutar sin afectar a los hábitats de interés comunitario, se podrá llevar a cabo una compensación – que en todo caso será menor – fuera de su emplazamiento actual, y evitando siempre la fragmentación. Deberá justificarse que los terrenos donde se vaya a efectuar la compensación presenten las condiciones ecológicas idóneas – que no albergue otros hábitats de interés comunitario ni ecosistemas de mayor valor o desarrollo dentro de su correspondiente serie de vegetación –, así como que el promotor de la actuación ostente derechos de titularidad o usufructo sobre los mismos. Las áreas designadas para llevar a cabo la compensación de parte de las superficies de HICs serán significativamente mayores que las superficies de HICs afectadas en su emplazamiento original, en previsión de las posibles pérdidas que surgirán al plantarse artificialmente los elementos constitutivos de los HICs a compensar. La compensación se llevará a cabo manteniendo la misma proporción de taxones que existía en el área de intervención.**

No hay en el ámbito de actuación taxones de flora amenazada o bajo algún grado de protección especial. Sin embargo, sí puede haber afecciones a distintas especies de fauna; el terreno se ubica dentro del ámbito de aplicación del Plan de Recuperación y Conservación de Aves Necrófagas, aprobado mediante acuerdo del Consejo de Gobierno de 18 de enero de 2011, particularmente en lo referente al alimoche (*Neophron pernocterus*), que se encuentra incluido en el Catálogo andaluz de especies amenazadas como En peligro de extinción. Asimismo, conforme al documento “Identificación, caracterización y cartografiado de los corredores de vuelo de las aves que interactúan con las líneas eléctricas de alta tensión”, elaborado por Red Eléctrica de España, en el año 2015, el ámbito del plan especial se halla dentro de los corredores del águila real, del águila perdicera, del quebrantahuesos, del milano real, del buitre leonado, del alimoche y del águila imperial.

Por otra parte, el ámbito de actuación solapa parcialmente con el Paraje de interés para anfibios denominada “Alcornocales, Grazalema y Estrecho”.

El estudio ambiental estratégico deberá, por consiguiente, justificar suficientemente que la actuación no suponga ninguna afección negativa – incorporando medidas preventivas, correctoras y compensatorias – para:

- El alimoche, en el marco del Plan de Recuperación y Conservación de Aves Necrófagas.
- El águila real, el águila perdicera, el quebrantahuesos, el milano real, el buitre leonado y el águila imperial, por afectar a los corredores constatados de estas especies.
- Los taxones de anfibios existentes en el Paraje de interés para anfibios “Alcornocales, Grazalema y Estrecho”, con el que solapa el ámbito de actuación.

Asimismo, **deberán incorporarse al estudio ambiental estratégico las siguientes medidas:**

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	13/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmJHD2KWT9CACUV6BH2QXEDUGRN	PÁG. 11/21	

- Antes de cualquier desbroce de vegetación o de cualquier movimiento de tierras, deberá de llevarse a cabo en el sector una prospección previa, con presencia de agente de medio ambiente, con la finalidad de localizar, si lo hubiere, ejemplares de fauna con escasa capacidad de movimiento – como reptiles, anfibios o micromamíferos –, así como nidos con huevos o pollos, y madrigueras con signos de hallarse habitadas. En caso de que se localizare alguno de estos elementos, se suspenderá toda actividad en el ámbito y se comunicará dicha circunstancia de manera inmediata a la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente en Málaga, que determinará, con la mayor celeridad, cómo operar en relación al particular.

- Se adoptarán las medidas preventivas oportunas para evitar cualquier afección a los cursos de agua y a la vegetación de ribera asociada a los mismos.

- En las zonas verdes se emplearán especies autóctonas y representativas de la flora local, quedando prohibida la utilización de taxones incluidos en el Catálogo Español de especies exóticas invasoras, regulado mediante el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto. Las especies seleccionadas han de mostrar resistencia a la sequía y adecuarse a la variabilidad climática del entorno mediterráneo. Se plantarán, para favorecer la alimentación de los pájaros frugívoros invernantes, taxones productores de bayas, drupas y otros frutos carnosos que durante el invierno proporcionan abundante alimento a la avifauna – currucas, zorzales, mirlos...–.

- En cualquier tipo de actuación se minimizará el tiempo en que se hallen abiertas las zanjas, fosas o cualquier otro elemento que pueda suponer una trampa para la fauna silvestre, que en todo caso deberán dotarse con rampas u otros sistemas que permitan su salida. Previamente a su relleno, deberá constatarse la ausencia de ejemplares de fauna que pudieren resultar sepultados.

- Las infraestructuras viarias deberán incorporar ciertas condiciones relativas al paso de la fauna silvestre, concretamente respecto al diseño de cunetas y pasos de agua o alcantarillas en los viales, carreteras y caminos. Así, cada 15 metros lineales de cuneta, se colocará una rampa de superficie rugosa para facilitar la salida de los ejemplares de fauna silvestre de pequeño tamaño que pudieren verse atrapados en dicha infraestructura. La pendiente de las paredes laterales de las cunetas serán, en todo caso, inferior al 57%. Las alcantarillas, por su parte, contarán con un sistema homologado similar, para facilitar la salida de los animales, a base de rampas perimetrales con sustrato granulado.

- Para evitar la colisión de la avifauna con pantallas acristaladas de infraestructuras y otras construcciones expuestas a su paso, como vallados, se les deberá dar visibilidad mediante la colocación de marcas o señales.

- No se efectuarán trabajos nocturnos – de 20 a 8 horas – por resultar particularmente molestos para la fauna como consecuencia del empleo de fuentes luminosas y la generación de ruidos.

- En la iluminación exterior la temperatura de color no debería exceder el valor máximo de 3.000K en áreas urbanizadas, pues aves, insectos, reptiles y otros animales nocturnos se deslumbran y les resulta difícil camuflarse de los depredadores por efecto de la luz azul, particularmente en áreas suburbanas.

- Se determinará el propósito de todo foco de iluminación, limitándose su instalación y reparación a los estrictamente necesarios. La luz, en todo caso, empleará el nivel de iluminación más bajo que se precise considerando la superficie a iluminarse, y se emplearán temporizadores o sensores de detección de movimiento para que se emplee sólo cuando resulte útil. Se dirigirá al punto o área que desee iluminarse y se evitará la emisión hacia arriba y en horizontal.

- Las redes eléctricas se dispondrán preferentemente de manera soterrada, si bien en aquéllas que convenga instalar aéreamente, se adoptarán las medidas anticolidión y antielectrocución que figuran en el Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión, así como en el Decreto

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	13/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmJHD2KWT9CACUV6BH2QXEDUGRN	PÁG. 12/21	

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 colocarán en las zonas verdes – o incluso podrán abrirse oquedades en los muros y tabiques de los espacios comunes – nidales adecuados para su utilización por quirópteros, y otros modelos que lo sean para lechuzas, cernícalos primilla e hirundínidos (golondrinas, aviones y vencejos).

4.7.- En relación con el dominio público hidráulico y las aguas

En el marco del artículo 38.2 de la ley 7/2007, de 9 de julio, se formuló consulta al servicio de dominio público hidráulico y calidad de las aguas, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca, Aguas y Desarrollo Rural en Málaga, sin que hasta la fecha se haya obtenido respuesta. No obstante, en el apartado 5.5 del documento inicial estratégico se indica que el ámbito de actuación se encuentra en la subcuenca de los Ríos Verde y Guadalmanza, en un entorno urbanizado y consolidado que no presenta problemas directos en relación con la red hidrográfica, al no estar próximo ningún cauce de interés. Tanto es así que los cauces más cercanos, se indica, son el Arroyo de la Pantoja, a 255 metros al noroeste; el Arroyo de Monterroso, a 500 metros al oeste y 380 metros al sur; y el Arroyo de Juan Benítez a 240 metros al este.

En cuanto a las aguas subterráneas, se indica en la página 35 del documento inicial estratégico que bajo el ámbito del plan especial se halla la masa de agua subterránea Marbella-Estepona, cuyo código es 060.040, y que se considera vulnerable a la contaminación por nitrato. Se apunta, asimismo, que la permeabilidad de los terrenos de la finca es baja, si bien colinda con una zona de alta permeabilidad asociada a materiales detríticos del Cuaternario.

En el apartado 5.13.1 del documento inicial estratégico se analiza el riesgo de inundabilidad, anotándose que no se observa riesgo de inundación en el ámbito de estudio, si bien, en fases posteriores, se indica que deberán llevarse a cabo estudios sectoriales específicos de la red hidrográfica del entorno, teniendo en cuenta la inundabilidad, del dominio público hidráulico y sus servidumbres, y del establecimiento de medidas correctoras en caso de precisarse.

En todo caso, el Ayuntamiento de Mijas, tras la aprobación inicial del plan especial, deberá recabar, de acuerdo con el artículo 42 de la ley 9/2010, de 30 de julio, de aguas de Andalucía, y de conformidad con la legislación urbanística vigente, del servicio de dominio público hidráulico y calidad de las aguas de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural en Málaga el preceptivo informe en materia de aguas, que se redactará conforme a lo dispuesto en la instrucción de 20 de febrero de 2012 de la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico sobre la elaboración de informes en materia de aguas a los planeamientos urbanísticos, y donde se analizará y concluirá sobre el ajuste a las determinaciones y requerimientos exigibles en relación a los apartados siguientes:

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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	13/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmJHD2KWT9CACUV6BH2QXEDUGRN	PÁG. 13/21	

4.8.- En relación con 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 éste 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”. El plan especial del conjunto deportivo y comercial a implantar en el término municipal de Estepona ostenta, por consiguiente, la consideración de plan con incidencia en materia de cambio climático.

En la página 19 del documento inicial estratégico se señala que “en materia energética se plantea la posibilidad de mejorar, en términos de mitigación del cambio climático, a través de la reducción de la demanda energética empleando sistemas de bajo consumo para el alumbrado y otros usos energéticos dentro del viario y los espacios libres. En consecuencia, las edificaciones que se desarrollen deberán estar provistas de sistemas de energías renovables, tales como paneles solares o fotovoltaicos, en función de su uso, superficie y potencia necesaria”. Es, por lo tanto, **un excelente marco, sintético, sencillo, concreto y que en el estudio ambiental estratégico deberá redactarse en unos términos que hagan que su implementación resulte jurídicamente exigible, y que vayan en dicho sentido.**

El apartado sexto del documento inicial estratégico se dedica a analizar la incidencia en materia de cambio climático. Concretamente, en el subapartado 6.2 se abunda en las disposiciones necesarias para fomentar la baja emisión de gases de efecto invernadero y prevenir los efectos del cambio climático a medio y largo plazo, en los términos en que lo exige el artículo 19.2 b) de la ley 8/2018, de 8 de octubre. Entre las mismas figuran, con su explicación teórica correspondiente, que:

- La red viaria que se articule en el ámbito de estudio estará constituida por un asfalto permeable o drenante.
- Todo el acerado que acompañe la red viaria incorporará acerado absorbente.
- Las edificaciones cumplirán con los requerimientos de eficiencia térmica de las edificaciones y de calidad de aire en el interior de las viviendas del código técnico de la edificación.
- Se propone la incorporación en el diseño de las edificaciones y aparcamientos de tecnología relacionada con las energías renovables. En función de la superficie de cubierta disponible, se realizarán los cálculos oportunos del número de placas fotovoltaicas a implantar y energía total producida. Esta información deberá quedar reflejada en el plan especial, con lo que en el estudio ambiental estratégico deberá concretarse esta medida y sobre todo, hacerla coercitiva, esto es, eliminar su carácter meramente propositivo y formularla con carácter obligatorio (“se propone la incorporación [...]”).
- Se deben elegir materiales que incorporen al menos un 25% de materia prima de origen reciclado pre-consumo o post-consumo.

Para incrementar la capacidad de sumidero, lo que, junto con las disposiciones antes citadas permitirá justificar la coherencia del plan especial 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, se apunta al alcornoque, el

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	13/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmJHD2KWT9CACUV6BH2QXEDUGRN	PÁG. 14/21	

lentisco y el álamo como taxones de porte arbóreo, y al mirto y al majuelo como especies de porte arbustivo con los que acometer una plantación de la que **en el estudio ambiental estratégico deberá concretarse, aunque sea a modo de directrices generales, la superficie aproximada en que se ejecutarán, y la densidad de árboles y arbustos que se plantarán.** Se incluye en el documento inicial estratégico un programa de riegos, y algunas cuestiones técnicas que resultan cruciales para el éxito de las plantaciones, como que se llevarán a cabo en otoño.

4.9.- En relación con el paisaje

En el apartado 5.12 se aborda una caracterización del paisaje del ámbito de actuación. Se detalla que tanto al norte de la autopista como al este y al oeste, el ámbito queda rodeado por parcelas agrícolas con residencias diseminadas, donde predominan pastizales y matorrales. La mayor concentración de vegetación natural se emplaza al norte del ámbito. El paisaje del entorno queda configurado por una fuerte dominancia antrópica, en una transición entre lo rural y lo urbano, con infraestructuras lineales horizontales y elementos verticales como las infraestructuras de transporte, las luminarias y líneas de alta tensión, edificaciones...

En el apartado 5.14.6 se abordan las afecciones que en el paisaje puede entrañar el desarrollo urbanístico que se propone. Estas afecciones vendrán de la mano de la desaparición o modificación de elementos naturales como son la vegetación o la topografía del terreno, así como por la introducción de nuevas edificaciones. La afección paisajística se indica en este apartado, empero, resulta compatible, particularmente como consecuencia de la implementación de las medidas de mitigación contra el cambio climático que se proponen, que harían también la función de mejora estética.

El estudio ambiental estratégico deberá justificar que la integración paisajística del sector en su entorno sea adecuado y que se minimicen las afecciones.

4.10.- Riesgos asociados a procesos naturales

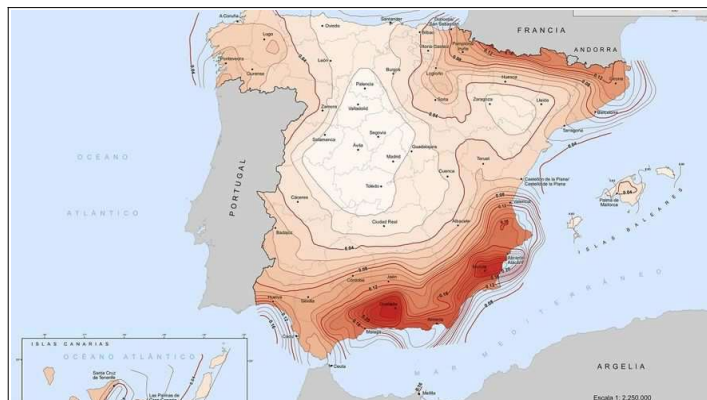
El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo y rehabilitación urbana, recoge en su artículo 22.2 que el informe de sostenibilidad ambiental de los instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización deberá incluir un mapa de riesgos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

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

De igual manera, la citada Estrategia Nacional de Protección Civil, al abordar los riesgos sísmicos, establece como actuaciones prioritarias el fortalecer los mecanismos administrativos de control para vigilar el cumplimiento efectivo de los instrumentos preventivos, legales y técnicos sobre prevención en riesgo sísmico, especialmente el cumplimiento de la norma sismorresistente. Asimismo, se ha de fomentar el desarrollo de estudios locales de riesgo sísmico, especialmente en las zonas más propensas a sufrir terremotos y el desarrollo de la planificación local especial ante este riesgo. En el estudio

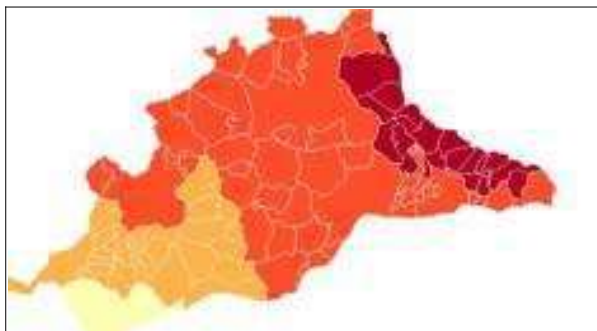
Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	13/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmJHD2KWT9CACUV6BH2QXEDUGRN	PÁG. 15/21	

ambiental estratégico a elaborar han de valorarse los potenciales efectos que un sismo podría entrañar en el ámbito de la actuación, así como las medidas que para mitigarlos sea oportuno proponer.



Mapa de riesgo sísmico de España

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



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

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

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

Los objetivos ambientales definidos en el estudio ambiental estratégico se incorporarán entre los objetivos de la memoria justificativa de la ordenación propuesta. Asimismo se completarán con lo

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	13/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmJHD2KWT9CACUV6BH2QXEDUGRN	PÁG. 16/21	

establecido en la estrategia andaluza de sostenibilidad urbana. De igual modo, deberá incorporarse el principio de desarrollo territorial y sostenible, conforme establece el Real Decreto 7/2015, de 30 de octubre. El cumplimiento de los citados objetivos en el documento de planeamiento se justificará adecuadamente.

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

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

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

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

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

- A los servicios de dominio público hidráulico y de bienes culturales, a través de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística.
- Al servicio de gestión del medio natural así como a los departamentos de calidad del aire, y de de residuos, a través de la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente en Málaga.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	13/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmJHD2KWT9CACUV6BH2QXEDUGRN	PÁG. 17/21	

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

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

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

EL DELEGADO TERRITORIAL

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	13/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmJHD2KWT9CACUV6BH2QXEDUGRN	PÁG. 18/21	

ANEXO I.- SÍNTESIS DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

OBJETO Y DESCRIPCIÓN DEL PLAN

El objeto del plan especial que se evalúa es establecer el marco urbanístico necesario para permitir la implantación, que necesariamente ha de tener lugar en suelo rústico, de un conjunto deportivo y social como actuación extraordinaria (actuación de interés público y social). El fin último es que en el plan especial se recopile y analice la información del entorno natural, social, así como de la movilidad, el encaje en la ordenación territorial, y los recursos y servicios ambientales, además de obtener un diagnóstico de la afección en el medio o de los posibles impactos ambientales que pudieren generarse, además de establecerse las medidas correctoras que lo corrijan.

ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

Se trata de un ámbito de 75.724,60 m² de terrenos clasificados como suelo no urbanizable de carácter natural o rural común, emplazado al norte del núcleo urbano de Estepona, al norte del recinto ferial y de la autopista AP-7, muy próximo al polígono industrial José Martín Méndez. Su ocupación máxima es del 60%.

La edificación, única, va a ocupar, sobre rasante, un total de 37.890,47 m², de las que 18.191,59 m² serán para uso comercial, y 19.698,88 m² para uso deportivo, con una altura máxima de 25 m. Bajo rasante la edificación es mayor; un total de 66.656,44 m², que sumados a los anteriores, suman un total de 104.546,90 m² a edificarse. Pese a esto, la superficie de suelo ocupada por la edificación es de 12.753,58 m².

A zonas verdes se destinan 19.019,22 m², mientras que el viario ocupará 19.173,57 m²; los aparcamientos de superficie, 15.178,23 m²; y el campo de fútbol, 9.600 m².

En total se dispondrá de un aforo de 14.072 asientos de aforo entre los graderíos y los palcos privados y de autoridades, y en cuanto a las plazas de aparcamiento, sumando las 547 plazas de aparcamiento sobre rasante, y las más de 700 que hay en cada una de las dos plantas de sótano, sumarán un total de 2.078 plazas. Esto conforma una plaza para cada diez localidades del aforo del estadio, mientras que para la superficie comercial se dispone de una plaza cada 25 m².

La edificación se emplaza en la parte central del ámbito, dejando la zona sur como vía de acceso junto a los espacios destinados a parques y jardines, y ubicándose al norte los aparcamientos en superficie. Se plantea una superficie viaria simple, que consiste en un bulevar amplio y de doble sentido desde el que acceder al recinto, del cual parte un vial secundario que conduce hacia los aparcamientos rodeando el edificio y cuya finalidad consiste en, además de prestar servicio a las actividades de carga y descarga de los distintos locales, a cualquier otra necesidad que se precise para su buen funcionamiento. El acceso peatonal se efectuará desde la avenida Juan Carlos I, a través del puente existente sobre la autovía, ampliando su sección mediante una pasarela metálica.

Se justifica en la documentación técnica y ambiental presentada que existen en las proximidades infraestructuras desde las que puede ofrecerse suministro de agua y electricidad a las instalaciones que pretenden implantarse.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	13/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmJHD2KWT9CACUV6BH2QXEDUGRN	PÁG. 19/21	

DESCRIPCIÓN DE ALTERNATIVAS

En el documento inicial estratégico presentado se contemplan tres alternativas, incluyendo la alternativa nula o de no actuación.

- Alternativa 0.- Es la alternativa nula o de no actuación, que deja el ámbito de actuación en la situación en que se halla actualmente, imposibilitando el desarrollo urbanístico ni la implantación de infraestructuras de ninguna clase.

- Alternativa 1.- Propone, mediante un plan especial, emplazar el edificio en la parte septentrional del ámbito, quedando el resto de la parcela libre para ubicar en ella el aparcamiento en superficie. Las zonas verdes se disponen acompañando el vial de acceso y rodeando el edificio, de manera que hacen de espacio verde de transición entre el hábitat rural diseminado por una parte, y la autovía y el complejo por otra. El vial de acceso continúa rodeando el edificio de manera tal que alberga junto a él más zonas de aparcamiento, que además servirán como espacios de carga y descarga de mercancías, y de acceso restringido para las personas autorizadas en la celebración de determinados eventos. Las zonas verdes suponen aproximadamente un 20% respecto al total del ámbito de actuación, mientras que la superficie que se destina a viario y aparcamiento supone un 21%.

- Alternativa 2.- Plantea, igualmente mediante un plan especial, emplazar el edificio y ordenar el viario de manera tal que se generen menos recorridos tanto rodados como peatonales. El edificio se ubica más próximo a la autovía, en la localización central de la parcela, emplazándose los aparcamientos en superficie al norte. Las zonas verdes acompañan el bulevar en dirección a la autovía en la parte sur de la finca. Se propone una única zona de aparcamiento al aire libre, a la que se accede a través de un vial que recorre el extremo oriental del ámbito en sentido norte-sur.

SELECCIÓN DE LA ALTERNATIVAS

La alternativa seleccionada es la segunda, lo que se ha justificado en el documento inicial estratégico aduciendo que es la que disminuye la superficie destinada a viarios y aparcamientos a la vez que incrementa la de las zonas verdes. Al emplazarse el edificio más al sur que en la alternativa 1, se atempera el impacto paisajístico, al quedar oculto el espacio de aparcamientos y al adquirir mayor protagonismo los espacios libres ajardinados, lo que se ha valorado también en el documento inicial estratégico. El edificio se implanta, además, en una zona de menor pendiente, con lo que se precisará de menores movimientos de tierras, siendo de este modo una alternativa más acorde a la topografía natural del ámbito, así como de los terrenos colindantes.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	13/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmJHD2KWT9CACUV6BH2QXEDUGRN	PÁG. 20/21	

ANEXO II

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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	13/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmJHD2KWT9CACUV6BH2QXEDUGRN	PÁG. 21/21	

COMUNICACIÓN INTERIOR

Su Ref.: SPA/DPA/RMF/171/2025 (EA/MA/12/25)

Fecha: Pie de firma

Asunto: Plan especial del conjunto deportivo y comercial

Remitente: DEPARTAMENTO DE CALIDAD DEL AIRE

Destinatario: DEPARTAMENTO DE PREVENCIÓN Y CONTROL AMBIENTAL

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

EL JEFE DEL DEPARTAMENTO DE CALIDAD DEL AIRE



Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JAVIER BERDEGUE GIL	06/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jnPBTfU793NX8NSAQQ7CQ4CF94J	PÁG. 1/1	

COMUNICACIÓN INTERIOR

Ref. : 2025E059

Fecha: En pie de firma

Asunto: EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DEL PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO DEPORTIVO Y COMERCIAL EN EL T.M. DE ESTEPONA

Remitente: DEPARTAMENTO DE RESIDUOS Y CALIDAD DEL SUELO.

Destinatario: DEPARTAMENTO DE PREVENCIÓN Y CONTROL AMBIENTAL.

Ref. : SPA/DPA/RMF/171/2025 (EA/MA/12/25)

Se ha recibido en este Departamento, comunicación interior de parte del DEPARTAMENTO DE PREVENCIÓN Y CONTROL AMBIENTAL, en el que indican que se está tramitando **EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA del PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO DEPORTIVO Y COMERCIAL A IMPLANTAR EN EL T.M. DE ESTEPONA (MÁLAGA)**, solicitando informe sobre los aspectos de competencia del Departamento de Residuos y Calidad del Suelo de la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente de Málaga. Analizando la documentación aportada se le informa:

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

El presente informe hace referencia a la **EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA DEL PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO DEPORTIVO Y COMERCIAL A IMPLANTAR EN EL T.M. DE ESTEPONA (MÁLAGA)**. Según se establece en el documento, el objeto del plan es llevar a cabo una actuación extraordinaria para implantar un conjunto deportivo y comercial en suelo rústico del municipio de Estepona.

Este conjunto incluirá:

- Un estadio de fútbol, que se ubicará en la zona central del complejo
- Locales y espacios comerciales
- Zonas verdes y áreas libre de uso público
- Más de 2000 plazas de aparcamiento (en superficie y subterráneas)



MARIA DEL MAR VERDUGO MELENDEZ		01/12/2025	PÁGINA 1/7
CORAL SUBIRON GARAY			
VERIFICACIÓN	BndJATATQ7YB7LE323DF7Z5A287JSC	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



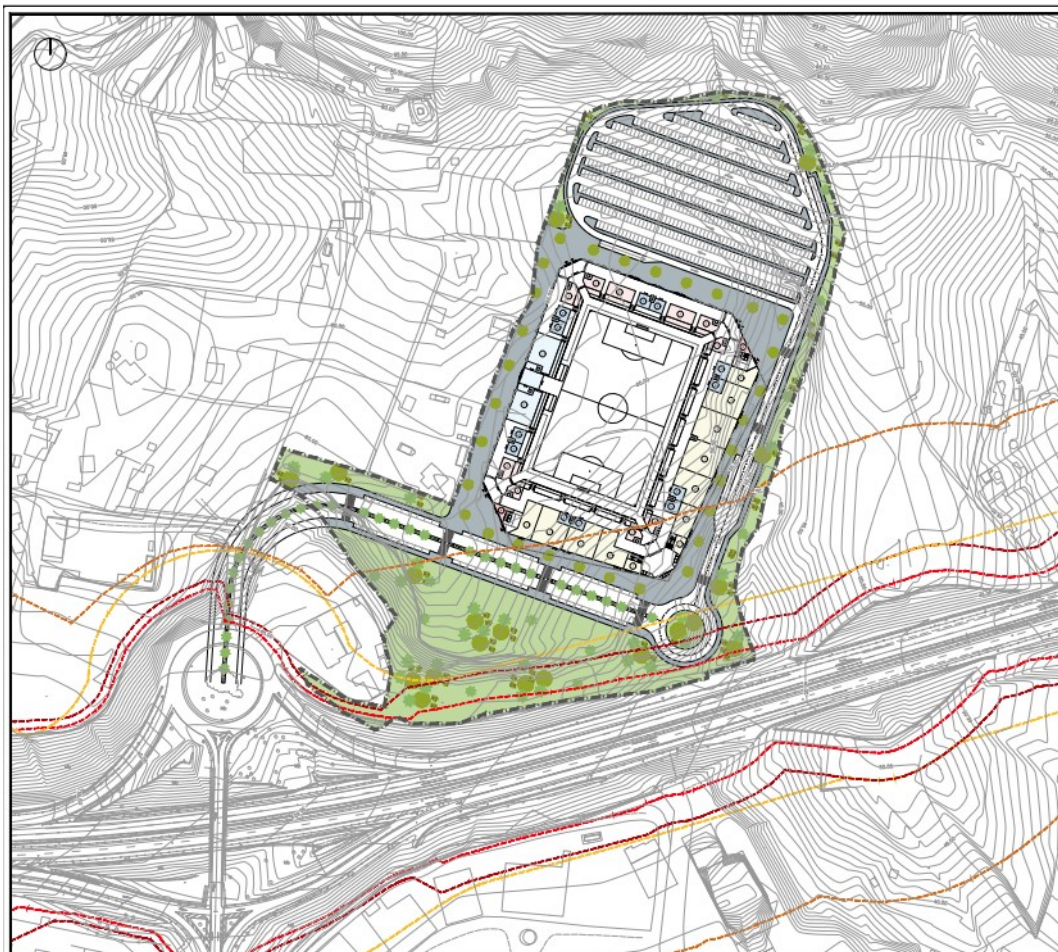
El ámbito de actuación abarca una superficie de 75724,60 m² y se localiza de forma adyacente al núcleo urbano de Estepona, siendo la extensión hacia el norte del mismo. La conexión con el núcleo urbano Estepona se produce al Sur, a través del enlace situado en el pk.155 de la Autopista AP-7 desde el que se conecta directamente con la Avenida Juan Carlos I. Lindan al norte y oeste con terrenos agrícolas, al sur con la autopista AP7 y una estación de servicio y al este con un asentamiento diseminado. Tal y como se muestra en la siguiente figura:



La nueva ordenación de la edificación se muestra en la figura siguiente:



MARIA DEL MAR VERDUGO MELENDEZ		01/12/2025	PÁGINA 2/7
CORAL SUBIRON GARAY			
VERIFICACIÓN	BndJATAT07YB7LE323DF7Z5A287JSC	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Una vez señalada la situación y las especificaciones generales del plan especial, se mencionarán, en las secciones siguientes, las materias competentes de este Departamento de Residuos y Calidad del Suelo, que deberán tenerse en cuenta.



MARIA DEL MAR VERDUGO MELENDEZ		01/12/2025	PÁGINA 3/7
CORAL SUBIRON GARAY			
VERIFICACIÓN	BndJATATQ7YB7LE323DF7Z5A287JSC	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



1. PRODUCCIÓN DE RESIDUOS PELIGROSOS.

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

Por tanto, en caso, de que en el ámbito de la obras realizadas derivadas del presente PLAN ESPECIAL se produzcan residuos peligrosos, **la empresa encargada de la ejecución de las obras** deberá encontrarse inscrita en el Registro de Productores de Residuos Peligrosos, conforme a lo establecido en el *Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía*, debiendo cumplir las obligaciones establecidas en el artículo 13 del citado Decreto.

2. RESIDUOS NO PELIGROSOS.

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

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

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

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

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

De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 5 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, la empresa constructora que ejecute la obra está obligada a presentar al titular un plan que refleje cómo llevará a cabo



MARIA DEL MAR VERDUGO MELENDEZ		01/12/2025	PÁGINA 4/7
CORAL SUBIRON GARAY			
VERIFICACIÓN	BndJATAT07YB7LE323DF7Z5A287JSC	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



las obligaciones que le incumban en relación con los residuos de construcción y demolición que se vayan a producir en la obra. Este plan formará parte de los documentos contractuales de la obra.

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

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

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

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

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

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

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

Si se pretendiera, o llegara el caso, que la valorización de los suelos no contaminados excavados, y otros materiales excavados excedentes procedentes de la obra (LER 17 05 04), se llevara a efecto en operaciones de relleno u otras obras fuera del ámbito de las obras de urbanización derivadas del presente instrumento



MARIA DEL MAR VERDUGO MELENDEZ		01/12/2025	PÁGINA 5/7
CORAL SUBIRON GARAY			
VERIFICACIÓN	BndJATAT07YB7LE323DF7Z5A287JSC	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



de planeamiento, se estará a lo dispuesto en la *Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre*, debiendo tener en cuenta que los materiales naturales excavados deberán cumplir las características establecidas en la citada Orden, en particular lo dispuesto en su artículo 3. Las personas físicas o jurídicas que lleven a cabo la valorización deberán presentar una comunicación previa al inicio de la actividad ante esta Delegación Territorial, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 5 de la mencionada Orden.

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

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

4. PROTECCIÓN DEL SUELO.

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

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

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

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

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

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



MARIA DEL MAR VERDUGO MELENDEZ		01/12/2025	PÁGINA 6/7
CORAL SUBIRON GARAY			
VERIFICACIÓN	BndJATAT07YB7LE323DF7Z5A287JSC	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



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

5. LEGISLACIÓN.

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

**TÉCNICA DEL DEPARTAMENTO DE
RESIDUOS Y CALIDAD DEL SUELO.**

Fdo.: MARIA DEL MAR VERDUGO MELÉNDEZ

**JEFA DEL DEPARTAMENTO DE
RESIDUOS Y CALIDAD DEL SUELO.**

Fdo.: CORAL SUBIRÓN GARAY.



MARIA DEL MAR VERDUGO MELENDEZ		01/12/2025	PÁGINA 7/7
CORAL SUBIRON GARAY			
VERIFICACIÓN	BndJATATQ7YB7LE323DF7Z5A287JSC	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

COMUNICACIÓN INTERIOR

Nuestra referencia: SGMN_2025_MA_0672
SPA/DPA/RMF/171/2025 (EA/MA/12/25)

Asunto: Plan especial del conjunto deportivo y comercial
T.m. Estepona

Remitente: SERVICIO DE GESTIÓN DEL MEDIO NATURAL

Destinatario: SERVICIO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Adjunto se remite informe técnico del Departamento de Geodiversidad y Biodiversidad , siendo este el que podría determinar alguna afección relacionada con su expediente.

EL JEFE DE SERVICIO DE GESTIÓN DEL MEDIO NATURAL,

C/ Hilera 17 1ª planta
Telf.: 670 94 88 94 – 951 77 70 08
Correo-e: Fax.: 951 03 82 50



FELIX JAVIER GOMEZ-GUILLAMON MANRIQUE		14/12/2025	PÁGINA 1/1
VERIFICACIÓN	BndJA4W8YHJAM3W2P98DEHNAPYP3R3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

COMUNICACIÓN INTERIOR

Nuestra referencia: 02INF128/25

Fecha: la indicada en el pie de firma

Su referencia: SGMN_2025_MA_0672

SPA/DPA/RMF/171/2025 (EA/MA/12/25)

Asunto: Plan especial del conjunto deportivo y comercial T.M. Estepona

Remitente: DEPARTAMENTO DE GEODIVERSIDAD Y BIODIVERSIDAD

Destinatario: SERVICIO DE GESTIÓN DEL MEDIO NATURAL

En relación con la comunicación de fecha 12/11/2025, del Servicio de Gestión del Medio Natural acerca de la solicitud de informe del Servicio de Protección Ambiental sobre el procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria del plan especial del conjunto deportivo y comercial a implantar en el término municipal de Estepona, se emite el siguiente

INFORME TÉCNICO

SOLICITANTE.-

Jefe de Servicio de Gestión del Medio Natural.

ANTECEDENTES.-

Iniciado el procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria del plan especial del conjunto deportivo y comercial a implantar en el término municipal de Estepona, se somete el avance del plan y el documento inicial estratégico al trámite de consultas.

El Plan Especial consiste en el desarrollo de un complejo deportivo, fundamentalmente destinado a estadio de fútbol y una zona destinada a comercio, ocio y restauración anexa al mismo, aparcamientos subterráneo y en superficie y urbanización interior.

Los terrenos donde se pretende implantar el conjunto se encuentran en el municipio de Estepona, en la zona noroeste de la ciudad, al norte del Recinto Ferial de Estepona y de la autopista AP-7, y muy próximos al Polígono Industrial José Martín Méndez. (Fuente de la imagen: Documento Ambiental Estratégico)



RAFAEL RAMOS LOPEZ		11/12/2025	PÁGINA 1/8
VERIFICACIÓN	BndJACMSFZ5733JQD9D999Q8NVE4AV	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



En cuadro-resumen que aparece en el Documento Inicial Estratégico se indica que el ámbito de actuación abarca 75.724,60 m² con la siguiente distribución de superficies:

CUADRO DE SUPERFICIES DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN	
Superficie Ocupada por la Edificación	12.753,58 m ²
Pista Deportiva (Campo Fútbol)	9.600,00 m ²
Espacios Aparcamientos Superficie	15.178,23 m ²
Zonas verdes	19.019,22 m ²
Viario	19.173,57 m ²
TOTAL ÁMBITO ACTUACIÓN CONJUNTO DEPORTIVO	75.724,60 m²

No obstante, en otra parte del Documento se indica que el ámbito de actuación abarca una superficie de 81.131 m².

De entre las alternativas consideradas se elige la alternativa 2, en la que se plantea una única zona de aparcamiento al aire libre a la que se accede a través de un vial que recorre el extremo Este del ámbito en sentido Norte-Sur. Con esta propuesta la superficie para zonas verdes es próximo al 30% (según cuadro anterior es 25%) disminuyéndose por tanto la superficie destinada a viario y aparcamientos, consiguiéndose una mejor disposición de los espacios ajardinados eliminando espacios residuales, lo que supone una mejora de calidad ambiental de la ordenación, según se explica en el Documento:





ANÁLISIS DE RECURSOS.-

1.- Hábitats de Interés Comunitario (HIC).

En cuanto a los hábitats de interés comunitario según la Directiva 92/43/CEE, modificada por la Directiva 97/62/CE y la “Ley 42/2007 de 13 de diciembre del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad”, consultada la cartografía de la REDIAM “Hábitats de Interés comunitario de Andalucía, publicación 2024” de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía y disponiendo de la mejor información actualizada para los técnicos y la ciudadanía en general (Según Instrucción de la Secretaría General de Medio Ambiente, Agua y cambio climático, de 11 de marzo de 2019), se informa de la existencia en la zona de estudio de los siguientes HICs:

- HIC 6220-4 (en color rosa en el plano sobre afecciones ambientales del Documento Inicial Estratégico que se inserta a continuación): Pastizales anuales acidófilos mediterráneos, ocupando una pequeña banda al norte del sector.
- HIC 5330-2 (en color verde en el plano sobre afecciones ambientales del Documento Inicial Estratégico que se inserta a continuación): Arbustadas termófilas mediterráneas (*Asparagus-Rhamnion*), ocupando gran parte de la superficie del sector no ocupada por el anterior.



A pesar de reconocerse en el Documento Inicial Estratégico esta distribución de HICs en el ámbito de planeamiento, no se cuantifica su superficie actual dentro del área de actuación, ni se desarrolla en la propuesta de ordenación cómo se conservan estos HICs: superficie que se respetaría en su distribución actual; superficie y localización de los que se conservarían fuera de su distribución actual pero dentro del ámbito del sector; y superficie y localización de los restantes HICs que resulta imposible conservar dentro

RAFAEL RAMOS LOPEZ		11/12/2025	PÁGINA 3/8
VERIFICACIÓN	BndJACMSFZ5733JQD9D999Q8NVE4AV	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



del ámbito del planeamiento y se compensarían en otras áreas fuera de dicho ámbito. Hay que señalar que (a falta de una cuantificación exacta) la superficie de HICs en el ámbito de ordenación supera ampliamente la superficie de zonas verdes proyectadas en el Plan.

2.- Flora amenazada y protegida.

En cuanto a la flora amenazada, se ha consultado la información existente en la aplicación FAME (sistema de información geográfica para el seguimiento y localización de la flora amenazada y de interés en Andalucía), no encontrándose ningún registro en la zona de la parcela objeto de la innovación.

3.- Georrecursos.

Según consulta realizada en el “Inventario Andaluz de Georrecursos. Año 2011”, para la provincia de Málaga, no se ha encontrado ningún georrecurso que pueda verse afectado.

4.- Árboles y arboledas.

Se ha consultado el “Inventario de árboles y arboledas singulares de Andalucía, escala 1:5.000, año 2011. Consejería de Medio Ambiente. Junta de Andalucía”, no encontrándose ninguno de ellos en la zona de actuación.

5.- Fauna amenazada y protegida.

La zona de planeamiento se encuentra situada dentro del ámbito de actuación del Plan de Recuperación y Conservación de Aves Necrófagas, aprobado en 2011, y concretamente en el ámbito del alimoche (*Neophron pernocterus*), incluido en el Catálogo Andaluz de especies amenazadas con la categoría “En Peligro de Extinción”.

Según el documento “Identificación, caracterización y cartografiado de los corredores de vuelo de las aves que interactúan con las líneas eléctricas de alta tensión”, elaborado por Red Eléctrica de España, en el año 2015, la zona de actuación está dentro de los corredores de las siguientes aves: águila real, águila Bonelli, quebrantahuesos, milano real, buitre leonado, alimoche y águila imperial.

Por otro parte, el área de actuación solapa parcialmente con el Paraje de interés para anfibios denominada “Alcornocales, Grazalema y Estrecho”.

6.- Especies exóticas invasoras.

Según los datos de que dispone este departamento no se tiene constancia de la presencia de especies exóticas invasoras en la zona de actuación.

CONCLUSIONES.-

A. Hábitats de interés comunitario:

Respecto a los hábitats de interés comunitario, la normativa vigente dicta en el artículo 46.3 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad que los órganos competentes, en el marco de los procedimientos previstos en la legislación de evaluación ambiental, deberán adoptar las

RAFAEL RAMOS LOPEZ		11/12/2025	PÁGINA 4/8
VERIFICACIÓN	BndJACMSFZ5733JQD9D999Q8NVE4AV	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



medidas necesarias para evitar el deterioro, la contaminación y la fragmentación de los hábitats y las perturbaciones que afecten a las especies fuera de la Red Natura 2000, en la medida que estos fenómenos tengan un efecto significativo sobre el estado de conservación de dichos hábitats y especies.

Por otra parte el artículo 54.1 de la referida Ley establece que la Administración General del Estado y las Comunidades Autónomas, en el ámbito de sus respectivas competencias, adoptarán las medidas necesarias para garantizar la conservación de la biodiversidad que vive en estado silvestre, atendiendo preferentemente a la preservación de sus hábitats y estableciendo regímenes específicos de protección para aquellas especies silvestres cuya situación así lo requiera [...].

Se deben considerar que entre los deberes de las Administraciones Públicas está integrar las políticas de la protección de la Biodiversidad y la Geodiversidad y la prevención de la fragmentación de los hábitats y el mantenimiento y, en su caso, la restauración de la integridad de los ecosistemas, de acuerdo al apartado 2 f) del artículo 5 de la Ley 42/2007.

Conforme a lo establecido en el presente marco normativo, **se deberá respetar la distribución de los hábitats de interés comunitario que estén presentes dentro del ámbito correspondiente**. En el caso de que la implementación del proyecto resulte imposible de ejecutar sin afectar a dichos hábitats, **se procurará conservar la mayor extensión posible de sus distribuciones actuales. Cualquier superficie restante que se vea afectada deberá ser compensada en otras áreas** preferentemente dentro del mismo ámbito o municipio, optando por terrenos cuyas características ecológicas sean lo más similares posibles a las del hábitat original, y evitando la fragmentación del mismo.

En caso de llevarse a cabo medidas compensatorias en otras zonas, las áreas designadas para ello deberán ser significativamente mayores, considerando las probables pérdidas que surgirían al ser trasladados de sus ubicaciones originales. La compensación deberá realizarse manteniendo la misma proporción de abundancia que previamente existía en el área de intervención, asegurando una representación adecuada de cada uno de los componentes de los hábitats de interés comunitario correspondientes.

Se deberá, por tanto, completar la información sobre los hábitats de interés comunitario incluida en el Documento Inicial Estratégico del plan especial del conjunto deportivo y comercial a implantar en el término municipal de Estepona, del que se trata en este informe, cuantificando la superficie actual de cada uno de ellos existente en el ámbito del sector, así como incluir para cada uno de ellos la superficie y distribución que se respetaría en su distribución actual; la que se compensaría dentro del mismo sector; y la que, en su caso, se compensaría en otras áreas fuera del ámbito del plan.

B.- Flora y vegetación:

De manera general, antes del inicio de cualquier actuación sobre zonas vegetadas, se deberán realizar prospecciones previas y en caso de encontrar especies de flora amenazada y/o protegida, se paralizarán de inmediato las actuaciones que puedan afectarles y se pondrá en conocimiento de esta Delegación Territorial para que se adopten las medidas oportunas. Para la realización de tales comprobaciones deberá contarse con profesionales con cualificación técnica en esta materia.

En el diseño de jardines y zonas verdes en entornos de clima mediterráneo árido, es prioritario **emplear especies vegetales autóctonas** o adaptadas a condiciones específicas de escasez hídrica y temperaturas elevadas, características predominantes de la región. Las especies seleccionadas deben mostrar resistencia a la sequía y adecuarse a la variabilidad climática del entorno mediterráneo, caracterizado por inviernos

RAFAEL RAMOS LOPEZ		11/12/2025	PÁGINA 5/8
VERIFICACIÓN	BndJACMSFZ5733JQD9D999Q8NVE4AV	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



suaves, veranos calurosos y precipitaciones irregulares. La utilización de vegetación autóctona no solo apoya la conservación de la biodiversidad local, sino que también optimiza el uso de recursos hídricos y minimiza la necesidad de productos fitosanitarios, contribuyendo así a un modelo de jardinería sostenible y ambientalmente respetuoso.

C.- Fauna:

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

Si se encontrasen nidos o madrigueras, se deberá comprobar si están ocupados o no. En caso afirmativo se deberá esperar a que termine la cría y desarrollo de los ejemplares y lo abandonen completamente de forma natural. Para ello deberá tenerse en cuenta que la época de reproducción de la aves, de manera genérica, es de febrero a junio (ambos inclusive). En ningún caso se recogerán los nidos, previamente a cualquier actuación, para cambiarlos de ubicación, si estos estuviesen ocupados.

En cualquier tipo de actuación, se deberá minimizar el tiempo en que se encuentren abiertas las zanjas. Durante el período de tiempo que permanezcan abiertas las zanjas, fosas o cualquier otro elemento que pueda suponer una trampa para la fauna silvestre (con especial atención al grupo de reptiles), deberán ser dotadas con rampas u otros sistemas que permitan su salida. Previamente al relleno de las zanjas, fosas o elementos similares deberá asegurarse la ausencia de ejemplares de fauna que pudiesen resultar sepultados.

En los casos de construcción de cunetas, arquetas o estructuras similares para la evacuación de aguas, principalmente junto a infraestructuras viarias, que puedan suponer “trampas” para la fauna, deberán disponer de rampas o mecanismos de escape con superficies rugosas para la evacuación de dicha fauna.

Para evitar la colisión de la avifauna con pantallas acristaladas de infraestructuras y otras construcciones expuestas a su paso (como vallados), se deberá dar visibilidad a las mismas mediante la colocación de marcas o señales.

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

Con el fin de reducir al máximo la contaminación lumínica que pueda afectar a la fauna, tanto a las especies residentes como a las migratorias nocturnas, se procurará que:

- 1) En la iluminación exterior la temperatura de color no debería exceder el valor máximo de 3000K en áreas urbanizadas. Aves, insectos, reptiles y otros animales nocturnos se deslumbran y encuentran dificultades para camuflarse u ocultarse de los depredadores por efecto de la luz azul, principalmente en áreas

RAFAEL RAMOS LOPEZ		11/12/2025	PÁGINA 6/8
VERIFICACIÓN	BndJACMSFZ5733JQD9D999Q8NVE4AV	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



suburbanas. Además afecta negativamente el comportamiento y la reproducción de gran parte de la fauna incluso diurna.

2) Toda iluminación debe tener un claro propósito, antes de instalar o reparar una luz se debe determinar si realmente es necesaria y su impacto sobre el medio natural.

3) La luz no debe ser más brillante de lo necesario, utilizando el nivel de iluminación más bajo requerido considerando la superficie a iluminar.

4) La luz debe ser usada solo cuando es útil, se pueden utilizar controles como temporizadores o sensores de detección de movimiento.

5) La iluminación debe ser dirigida procurando reducir la emisión hacia arriba y en horizontal.

En la construcción de redes eléctricas se procurará preferentemente que estas se realicen de forma soterrada. En caso que en algún tramo las líneas eléctricas deban realizarse de forma aérea, se deberá tener en cuenta el “ Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión”, así como 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 aconseja facilitar la cohabitación con especies como las lechuzas, los cernícalos primilla, los vencejos y las especies de hirundínidos (sobre todo golondrinas y aviones), que suelen convivir aprovechando ciertas estructuras de los edificios. A veces, esto se soluciona de forma sencilla mediante la colocación de niales en las zonas verdes o incluso mediante la apertura de oquedades en los muros y tabiques de los espacios comunes. Las estructuras que puedan albergar cualquier tipo de fauna nunca deben colocarse en viviendas o espacios privativos (terrazas, patios o bajos habitados).

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

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

En caso de encontrar especies de fauna amenazada, se paralizarán de inmediato las actuaciones que puedan afectarles y se pondrán en conocimiento de esta Delegación Territorial para que se adopten las medidas pertinentes.

D.- Especies exóticas invasoras

La introducción de especies exóticas invasoras está prohibida, tal como se establece en el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras. La

RAFAEL RAMOS LOPEZ		11/12/2025	PÁGINA 7/8
VERIFICACIÓN	BndJACMSFZ5733JQD9D999Q8NVE4AV	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



introducción de estas especies en el entorno puede amenazar gravemente la integridad de los ecosistemas locales.

De acuerdo con lo anterior, en los ajardinamientos y repoblaciones **está prohibida la plantación de especies exóticas invasoras** que figuren en el listado anexo a dicho Real Decreto; y, por otra parte, si se identifica la presencia de especies exóticas invasoras en el área de actuación, será un requisito ineludible proceder a su erradicación. Este enfoque garantiza la salvaguarda de los hábitats autóctonos y refuerza los objetivos de sostenibilidad y conservación en todos los proyectos relacionados con la vegetación y el paisajismo.

El Jefe de Departamento de
Geodiversidad y Biodiversidad

RAFAEL RAMOS LOPEZ		11/12/2025	PÁGINA 8/8
VERIFICACIÓN	BndJACMSFZ5733JQD9D999Q8NVE4AV	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Expte: **TA250121**

Asunto: **INFORME**

UPPH / mgm

**CONSEJERÍA DE SOSTENIBILIDAD Y MEDIO
AMBIENTE**

DELEGACIÓN TERRITORIAL EN MÁLAGA.

Avd. de la Aurora, nº 47

Edificio Servicios Múltiples - 29071 MÁLAGA

Con fecha de **10 de noviembre de 2025**, se recibe por BandeJA en esta Delegación Territorial oficio de la Consejería competente en materia de medio ambiente solicitando informe preceptivo sobre la afección al Patrimonio Histórico en relación a la solicitud de inicio de procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria del plan especial del conjunto deportivo y comercial a implantar en el término municipal de Estepona.

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

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

“Informe vinculante sobre la afección al Patrimonio Histórico (art. 32.2 Ley 14/2007)

1. DATOS GENERALES

EXPTE.: **TA250121**

TÍTULO: **PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO DEPORTIVO Y COMERCIAL A IMPLANTAR EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ESTEPONA (MÁLAGA)**

2. DATOS DEL INMUEBLE O LUGAR DONDE SE ACTÚA

UBICACIÓN (DIRECCIÓN): rústico

MUNICIPIO: Estepona

REFERENCIA CATASTRAL: 29051029001560000MT y 29051A029001530000MQ

BIC O PATRIMONIO HISTÓRICO CULTURAL AL QUE AFECTA: -

PLANEAMIENTO DE PROTECCIÓN: no tiene conforme LPHA

FICHA DEL CATÁLOGO URBANÍSTICO DE BIENES PROTEGIDOS: -

3. DATOS DEL SOLICITANTE

NOMBRE: Deleg. Territorial en Málaga de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul
s/ref.: SPA/DPA/RMF/171/2025 (EA/MA/12/25)

DOMICILIO: Avda. Aurora, 47. Edf. Servicios Múltiples. 5 y 6 planta

MUNICIPIO: 29071 Málaga

4. DATOS DEL PROMOTOR

NOMBRE: PROYECTOS CANIQUIQUI, S.L. del grupo GLOBALIA

N.I.F. o C.I.F.: B57360679

DOMICILIO: Autovía del Mediterráneo Km150

MUNICIPIO: 29680-Estepona, Málaga



ANTONIO JESUS VILLALON CONEJO		17/12/2025	PÁGINA 1/3
VERIFICACIÓN	BndJAJAU5S78MJMZY5MDP747P7RUG	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



5. EXPEDIENTES RELACIONADOS

Exptes.: -

6. ANÁLISIS

Con fecha de **10 de noviembre de 2025**, se recibe por BandeJA en esta Delegación Territorial oficio de la Consejería competente en materia de medio ambiente solicitando informe preceptivo sobre la afección al Patrimonio Histórico en relación a la solicitud de inicio de procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria del plan especial del conjunto deportivo y comercial a implantar en el término municipal de Estepona; acerca de lo que se informa, conforme a lo dispuesto por el precepto 14 de la Resolución de 15 de julio de 2008, de la entonces Dirección General de Bienes Culturales, por la que se delegan en las personas titulares de las Delegaciones Provinciales de la Consejería determinadas competencias en materia de Patrimonio Histórico, lo siguiente:

6.1. Documentación presentada

La **documentación** remitida consta de **oficio de solicitud de informe, DIE y documentación planimétrica de localización del proyecto**. Dicha actuación está sometida a Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) por parte de la Consejería competente en materia de medio ambiente conforme a la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA en adelante).

6.2. Análisis de la documentación presentada

La actuación tiene como objetivo/finalidad, según documentación presentada:

“El objeto principal del Plan Especial es la autorización para la actuación extraordinaria destinada a la implantación de un Conjunto Deportivo y Comercial, como actuación de interés público y social, que necesariamente debe desarrollarse en suelo rústico del municipio de Estepona y que estaría englobado dentro del uso de equipamiento, contemplado dentro de los usos compatibles en suelo rústico conforme al artículo 3.8. de las Normas Urbanísticas del documento de Adaptación a la LOUA del PGOU de Estepona vigente.”.

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

En la documentación presentada:

- Se describen, se delimitan y se representan gráficamente las instalaciones y ocupaciones de carácter permanente.

La localización del Plan:

“Los terrenos objeto del presente Plan Especial se encuentran en el Municipio de Estepona, en la zona noroeste de la ciudad, al norte del Recinto Ferial de Estepona y de la Autopista AP-7 y muy próximos al Polígono Industrial José Martín Méndez.

El ámbito de actuación que se propone abarca una superficie de 75.724,60 m² y se localiza de forma adyacente al núcleo urbano de Estepona, siendo la extensión hacia el norte del mismo. La conexión con el núcleo urbano Estepona se produce al Sur, a través del enlace situado en el pk.155 de la Autopista AP-7 desde el que se conecta directamente con la Avenida Juan Carlos I.

ANTONIO JESUS VILLALON CONEJO		17/12/2025	PÁGINA 2/3
VERIFICACIÓN	BndJAJAU5S78MJMZY5MDP747P7RUG	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Lindan al norte y oeste con terrenos agrícolas, al sur con la autopista AP7 y una estación de servicio y al este con un asentamiento diseminado.

La totalidad de los terrenos del ámbito de la actuación corresponde a la entidad PROYECTOS CANIQUIQUI, S.L. del grupo GLOBALIA con CIF N°B57360679 domiciliada a efectos de notificaciones en Estepona, Autovía del Mediterráneo Km150 29680-Estepona, Málaga, que es la promotora de este proyecto. Estos terrenos se corresponden con las fincas catastrales número 29051029001560000MT y 29051A029001530000MQ, todas ellas pertenecientes a la entidad promotora, que abarca en su totalidad una extensión superficial de 75.724,60 m2."

6.3. Afecciones sobre el Patrimonio Histórico

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

En la zona de afección e incidencia no hay bienes protegidos en el CGPHA ni planeamiento urbanístico.

El Documento del DIA no relaciona los bienes patrimoniales afectados ni establece medidas correctoras ni plan de vigilancia.

La **superficie** objeto del presente proyecto, **no presenta en la actualidad localización alguna de vestigios arqueológicos en superficie conocidos**. Sin embargo, debido a la **escasez de actividades arqueológicas realizadas en la zona** y la falta de documentación al respecto, así como la relativa proximidad de algún yacimiento arqueológico, hace necesaria la **adopción de medidas preventivas** con respecto al patrimonio arqueológico.

8. CONCLUSIÓN

Una vez analizada la documentación técnica presentada y obrante en esta Delegación, **SE INFORMA** de las siguientes medidas cautelares o preventivas:

- Conforme al art. 29.3 de la Ley 14/2007 LPHA, como estudio previo a la aprobación del Plan, se deberá realizar una actividad arqueológica preventiva en la modalidad de prospección arqueológica conforme el art. 52 LPHA en todo el área de incidencia del Plan. Tras los estudios, la Consejería competente en materia de patrimonio histórico establecerá las medidas correctoras en relación al patrimonio arqueológico."

Lo que le comunico para su conocimiento y efectos oportunos.

El Jefe del Servicio de Bienes Culturales

Antonio Jesús VILLALÓN CONEJO

ANTONIO JESUS VILLALON CONEJO		17/12/2025	PÁGINA 3/3
VERIFICACIÓN	BndJAJAU5S78MJMZY5MDP747P7RUG	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	