

## **INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO RELATIVO A LA INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESTEPONA EN EL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN A-UEN-C8 “EL PADRÓN” Y SG-C1, FORMULADA POR EL AYUNTAMIENTO DE ESTEPONA (EA/MA/37/20).**

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

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

El artículo 8 del Decreto 2/2019, de 21 de enero, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, así como el Art.7.1 del Decreto del Presidente 3/2020 del 3 de Septiembre sobre reestructuración de Consejerías, establecen que corresponden a la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible las competencias en materia de Medio Ambiente. Por su parte, el Decreto 226/2020, de 29 de diciembre, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, establece en su Disposición adicional novena que corresponde a la persona titular de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible el ejercicio en la provincia de Málaga de las competencias previstas en el artículo 19 de dicho Decreto 226/2020.

Por ello, y de acuerdo con en el artículo 2.3 del Decreto 103/2019, de 12 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, corresponde a esta Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible el ejercicio en la provincia de Málaga de las competencias en materia de Medio Ambiente, siendo el órgano ambiental competente para la emisión del Informe Ambiental Estratégico, acorde al procedimiento establecido en el art. 39 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, donde se dispone que el órgano ambiental debe formular el citado Informe Ambiental Estratégico y remitirlo al órgano responsable de la tramitación administrativa del plan.

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

La Modificación del PGOU propuesta afecta al ámbito de Suelo Urbano No Consolidado A-UEN-C.8 “El Padrón” y al Sistema General SG-C.1 (SU). Según el PGOU de Estepona vigente las determinaciones



FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	13/06/2022	PÁGINA 1/27
VERIFICACIÓN	Pk2jmFHQWZ3VPD9BMAEVFWRVZC7NUY	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

urbanísticas de estos ámbitos son las siguientes:

UEN-C8 EL PADRÓN:

- Calificación: Industrial/Comercial.
- Superficie: 27.660 m<sup>2</sup>s.
- Índice de edificabilidad global: 0,40 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- Condiciones de ejecución: ejecución de viario según PGOU, conexión con SUP-TC6 y rotonda con nudo CN-340 (actual A-7) y ejecución de aparcamientos públicos.

Según estas condiciones en la UEN-C8 el PGOU vigente propone un uso global industrial/comercial permitiéndose ambos usos de forma pormenorizada. Asimismo, la edificabilidad total permitida es de 11.064 m<sup>2</sup>t.

SG-C.1 (SU). ESTACIÓN DE SERVICIO EL PADRÓN:

Superficie 2.360 m<sup>2</sup>. Se propone este sistema general para la ejecución de una estación de servicio (gasolinera) a explotar por concesión administrativa.

**Los objetivos de la Modificación** son los siguientes:

- Ajustar los límites del ámbito de suelo urbano no consolidado UEN-C.8 “El Padrón” a la actual línea de expropiación de la Autovía A-7 excluyendo de la misma el suelo que fue expropiado después de la aprobación del PGOU e incluido en el dominio público de dicha autovía.
- Suprimir el SG-C.1 (SU) destinado a gasolinera pasando su superficie a zonas verdes que se integran en el ámbito. Ello viene justificado porque la misma resulta actualmente innecesaria al existir ya una gasolinera justo al lado de donde se sitúa el SG-C.1
- Ordenar pormenorizadamente el ámbito para la posterior ejecución de un centro comercial.

La superficie de la UEN-C.8, una vez descontados los suelos expropiados para la Autovía A-7, se reduce a 23.133 m<sup>2</sup>, a los que se añaden 2.360 m<sup>2</sup> del SG-C.1 resultando un total de 25.493 m<sup>2</sup>.

La superficie mínima destinada a zonas verdes será de 5.265 m<sup>2</sup> de tal manera que la parcela comercial máxima tendrá una superficie inferior a 20.228 m<sup>2</sup>.

El techo edificable comercial será de 8.962 m<sup>2</sup>t, resultando un índice de edificabilidad de 0,35 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

En el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía número 233, del viernes 3 de diciembre de 2021, se publicó la *Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía*, que en su Disposición final quinta modifica la redacción de los artículos 36 y 40 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*. No obstante, en Disposición transitoria tercera recoge que los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de esta Ley, podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma. A estos efectos, se considerarán iniciados los procedimientos, en el caso de los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental estratégica, con la solicitud de inicio del mismo, siendo por ello de aplicación dicha Disposición transitoria tercera en el presente caso.



FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	13/06/2022	PÁGINA 2/27
VERIFICACIÓN	Pk2jmFHQWZ3VPD9BMAEVFWRVZC7NUY	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

El artículo 40.3 a) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, recoge que se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada “*Las modificaciones que afecten a la ordenación estructural de los instrumentos de planeamiento general que no se encuentren entre los supuestos recogidos en el apartado 2 b) anterior*”.

La “Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Estepona que afecta al Sector UEN-C8 “El Padrón” y SG-C1” es una modificación que afecta a la ordenación estructural del PGOU de Estepona que no se encuentren entre los supuestos recogidos en el artículo 40.2 b) del de la Ley 7/2007, de 9 de julio, incardinándose, por lo tanto, en el supuesto de hecho contemplado en el artículo 40.3 a) de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental.

Por consiguiente, en aplicación del citado artículo 40.3.a) de la Ley 7/2007, la “Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Estepona que afecta al Sector UEN-C8 “El Padrón” y SG-C1” se encuentra sometido al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica **Simplificada**.

## 2.- TRAMITACIÓN

Con fecha 21 de septiembre de 2020 se recibe en esta Delegación Territorial escrito del Ayuntamiento de Estepona en el que se solicita el inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica simplificada de la “Innovación del PGOU de Estepona en la Unidad de Ejecución A-UEN-C8 “El Padrón” y Sistema General SG-C1”, acompañándose documentación con el contenido establecido en los artículos 39.1 y 40.7 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental. Se adjuntan los siguientes documentos a la solicitud:

- Borrador del Plan Especial, fechado en abril de 2020, de acuerdo a lo establecido en el artículo 40.7 de la Ley 7/2007.
- Documento Ambiental Estratégico, fechado en abril de 2020, que cubre los aspectos que se señalan en el artículo 39.1 de la Ley 7/2007.

Analizada la citada documentación, se verifica que la “Innovación del PGOU de Estepona en la Unidad de Ejecución A-UEN-C8 “El Padrón” y Sistema General SG-C1” es una modificación que afecta a la ordenación estructural del PGOU de Estepona que no se encuentra entre los supuestos recogidos en el artículo 40.2 b) del de la Ley 7/2007, de 9 de julio, incardinándose, por lo tanto, en el supuesto de hecho contemplado en su artículo 40.3 a).

El 24 de septiembre de 2020 se emite, por la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Málaga, se resuelve la admisión a trámite de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica formulada por el Ayuntamiento de Estepona, a tramitarse mediante el procedimiento simplificado, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 40.3.a) de la Ley 7/2007, de 9 de julio.

De acuerdo con los artículos 39.2 y 40.6.c de la Ley 7/2007, se han efectuado las siguientes consultas:

Organismo consultado	Fecha de la respuesta
Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible	
Servicio de Dominio Publico Hidráulico y Calidad de las Aguas	11.03.2021



Departamento de Calidad del Aire	19.05.2021
Departamento de Residuos y Calidad del Suelo.	31.08.2021
Departamento de Gestión de Espacios Naturales Protegidos	25.11.2021
Servicio de Gestión del Medio Natural	24.09.2021
Departamento de Vías Pecuarias	04.04.2022
Departamento de Calidad Hídrica (Costas)	16.03.2022
Consejería de Transformación Económica, Industria Conocimiento y Universidades	
Dirección General de Comercio	11.11.2020
Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico	
Servicio de Bienes Culturales	04.05.2021

De los informes recibidos se adjunta copia en el Anexo II del presente Informe Ambiental Estratégico.

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

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

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

### **4.- VALORACIÓN AMBIENTAL DEL PLAN PROPUESTO**

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

Con fecha 19 de mayo de 2021, se emite informe por parte del Departamento de Calidad del Aire de esta Delegación Territorial sobre los aspectos de su competencia, en respuesta al requerimiento en el ámbito del procedimiento previsto en el artículo 39.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio. El contenido íntegro de dicho informe se adjunta en el Anexo II del presente informe ambiental estratégico.

##### Contaminación acústica:

Deberá realizar una serie de mediciones “in situ” de los niveles sonoros una vez la actuación se encuentre finalizada para comprobar que no se superan los índices de ruido pertenecientes a los objetivos de calidad



acústica que le son de aplicación según la zonificación acústica determinada en función del uso y, en su caso, llevarse a cabo las medidas correctoras adecuadas.

Contaminación lumínica:

Con el objeto de prevenir la dispersión de luz hacia el cielo nocturno, preservar las condiciones naturales de oscuridad en beneficio de los ecosistemas, promover el uso eficiente del alumbrado y reducir la intrusión lumínica en zonas distintas a las que se pretende iluminar, a las instalaciones de alumbrado exterior de la Innovación en cuestión les serán de aplicación las disposiciones relativas a contaminación lumínica recogidas en el *Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones Técnicas Complementarias EA-01 a EA-07* por lo que para dicho alumbrado se deberá tener en cuenta la eficiencia energética y los niveles de iluminación que se recogen en sus Instrucciones Técnicas Complementarias EA-02 y EA-03 respectivamente del Real Decreto 1890/2008, y que la actuación se localiza en función de sus características en una zona E3, por lo que se atenderán a las prescripciones técnicas que se indican asimismo en su ITC-EA-03.

Por otra parte le serán de aplicación igualmente las disposiciones relativas a contaminación lumínica recogidas en el artículo 60 y siguientes de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*.

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

Con fecha 11 de marzo de 2021, se emite informe por parte del Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de las Aguas sobre los aspectos de su competencia, en respuesta al requerimiento en el ámbito del procedimiento previsto en el artículo 39.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio. El contenido íntegro de dicho informe se adjunta en el Anexo II del presente informe ambiental estratégico.

Dominio Público Hidráulico y sus zonas de protección adyacentes:

Localizado el sector objeto de la modificación, en el municipio de Estepona, se identifica la existencia de elementos que configuran el dominio público hidráulico, en concreto y por cercanía distinguimos el Río Padrón, el Arroyo de las Abejeras y el Arroyo Judío.

Identificado el dominio público hidráulico que afecta al sector, se requiere la determinación de las zonas de protección, distinguiendo la zona de servidumbre y la zona de policía del dominio público hidráulico, así mismo, se debe hacer análisis de las zonas inundables que pudiera afectar directamente esta superficie.

El dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre se clasificarán de acuerdo a lo establecido en la normativa de ordenación territorial y en la legislación urbanística de Andalucía correspondiendo a la administración con competencias en ordenación del territorio y planificación urbanística la clasificación del suelo en aplicación de la legislación vigente.

El informe emitido por la Administración Hidráulica Andaluza deberá hacer un pronunciamiento expreso sobre si los planes de ordenación del territorio y urbanismo respetan los datos del deslinde del dominio público hidráulico, o la delimitación técnica del mismo, y sus zonas de servidumbre y policía.

Los planes de desarrollo deberán delimitar y respetar el dominio público hidráulico y las zonas de servidumbre, garantizándose para estas zonas los usos que se establecen en la normativa de aguas. A fin de integrar las actuaciones promotoras y desarrollo urbanístico, con la defensa del dominio público hidráulico, es



FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	13/06/2022	PÁGINA 5/27
VERIFICACIÓN	Pk2jmFHQWZ3VPD9BMAEVFWRVZC7NUY	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

primordial la adecuación del proyecto a los principios generales y determinaciones básicas establecidas por la normativa vigente.

En la zona de dominio público hidráulico se prohibirá cualquier tipo de ocupación temporal o permanente, con las excepciones relativas a los usos comunes especiales legalmente previstas.

En la zona de dominio público hidráulico se prohibirá cualquier tipo de ocupación temporal o permanente, con las excepciones relativas a los usos comunes especiales legalmente previstas.

En las zonas de servidumbre sólo se podrá prever ordenación urbanística para uso público orientada a los fines de paso público peatonal y para el desarrollo de los servicios de vigilancia, conservación y salvamento y para el varado y amarre ocasional de embarcaciones, por tanto, no podrán prever construcciones. En estas zonas el planeamiento podrá planificar siembras o plantaciones de especies no arbóreas, que den continuidad a la vegetación de ribera específica del ámbito. Cualquier uso que demande la disposición de infraestructuras, mobiliario, protecciones, cerramiento u obstáculos deberá ser acorde a los fines indicados. En la zona de servidumbre no se permitirá la instalación de viales rodados.

En la zona de policía quedan prohibidas aquellas actuaciones que supongan alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno, las extracciones de áridos, así como cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico. También queda prohibida la instalación de balsas depósitos de efluentes procedentes de actividades industriales o agrarias, aunque dispongan de medidas para evitar filtraciones o rebosamientos, salvo que estén fuera de zona inundable y que por su naturaleza no puedan tener otra ubicación.

Las fichas urbanísticas de los sectores que afectan a cauces de dominio público hidráulico o a sus zonas de protección deberán recoger tal afección y la limitación de usos que corresponda, citando además que para la aprobación de la figura de desarrollo correspondiente el Ayuntamiento deberá solicitar informe en materia de aguas a la Administración Hidráulica.

En general todas las obras a ejecutar en el dominio público hidráulico, zona de servidumbre y zona de policía deben ser autorizadas por la administración hidráulica.

La consecución y logro de los objetivos ambientales, tendrá repercusiones sociales y económicas positivas, que en relación al medio hídrico propiciaran un medio renovado y mejorado. Desde el punto de vista económico, se considera que se deberán de destinar mayores recursos cuantitativos para la implantación de las medidas que consigan una gestión eficaz. En este sentido, se valorara la incorporación de recursos no convencionales que conllevaran un aumento del coste repercutido.

#### Aguas continentales: Aguas superficiales:

El planeamiento urbanístico dará un tratamiento respetuoso al cauce, a sus riberas y márgenes así como a las aguas que circulan por ellos, de forma que el medio ambiente hídrico no sea alterado y en los casos que exista un degradación del mismo se adopten las medidas necesarias para su recuperación.

El tratamiento dado al dominio público hidráulico debe ser conjunto con la cuenca vertiente, contemplando su integración con el medio urbano, respetando el paisaje y potenciando el uso y disfrute ciudadano del cauce y de sus zonas de servidumbre y policía. A la vez que se favorezca la identidad territorial, la función natural de los cauces y la conservación y mejora de la biodiversidad acuática y de las especies asociadas.



FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	13/06/2022	PÁGINA 6/27
VERIFICACIÓN	Pk2jmFHQWZ3VPD9BMAEVFWRVZC7NUY	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

Riesgos de Inundación:

Se entiende por zonas inundables los terrenos delimitados por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas, en régimen real con suelo semisaturado, en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de quinientos años, atendiendo a estudios geomorfológicos, hidrológicos e hidráulicos, así como de series de avenidas históricas y documentos o evidencias históricas de las mismas.

Se ha comprobado en el estudio ambiental, que la zona esta identificada como un punto de riesgo, conforme dispone el art. 16.2 del Decreto 189/20220 de 2 de julio por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces.

Las zonas inundables se pueden adscribir a zonas verdes públicas con limitaciones de uso sirviendo de base para la definición de parques y corredores fluviales. Las zonas inundables una vez excluidos el dominio público hidráulico y las zonas de servidumbre, podrán computar como aprovechamiento urbanístico.

En el documento ambiental, se prevé esta afección y las medidas propuestas pasan por evitar ejecutar construcciones en la zona inundable, estableciendo tan solo una zona verde. Página 108 del documento ambiental.

Mayor afección representa la inundabilidad por su ubicación en zona litoral.

El ámbito de estudio no está afectado por ninguna de las figuras de protección ambiental, el más cercano es una zona ZEC que se encuentra a menos de 50 metros aproximados, es la ZEC del Río del Padrón. Si bien el PGOU, ya clasifica estos suelos como suelos urbanos, no hay cambios de usos que puedan considerarse de afección a dicho espacio. En todo caso con la modificación propuesta se mejoran las zonas verdes y se eliminan riesgos potenciales (suelos industriales y la gasolinera del Sistema General), considerándose en todo caso impactos positivos sobre la ZEC, de forma indirecta.

Aguas continentales. Aguas subterráneas:

El ámbito que cubre el sector objeto de la innovación, está afectado directamente por la existencia de una masa de aguas subterránea, distinguimos con código europeo las siguiente masa de agua ES060MSBT060.040, que según el Plan Hidrológico vigente se encuentra en un estado global de MALO, resultando que los principales problemas que presenta son: Contaminación de nitratos por origen agrario, contaminación por fitosanitarios y sobreexplotación de acuíferos, intrusión marina y otros procesos de salinización.

En esta masa de agua, el Plan Hidrológico vigente prevé las siguientes líneas de actuación:

1. Fomento de buenas prácticas en el uso de fitosanitarios en campos de golf.
2. Constitución de comunidad de usuarios y elaboración del plan de explotación.
3. Aumento del uso de recursos regenerados mediante tratamiento terciario para riegos agrícolas, usos industriales y ante todo campos de golf y usos urbanos no prioritarios.
4. Fomento de actuaciones de desalación en áreas costeras deficitarias.
5. Plan de mejora y modernización de regadíos.
6. Ejecución de infraestructuras de conexión y distribución desde las fuentes de recursos en alta.

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



FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	13/06/2022	PÁGINA 7/27
VERIFICACIÓN	Pk2jmFHQWZ3VPD9BMAEVFWRVZC7NUY	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

En los casos en los que una masa de agua esté tan afectada por la actividad humana que sea excesivamente difícil su recuperación, se podrán establecer objetivos medioambientales con arreglo a criterios adecuados.

Asimismo se debe tener en cuenta el Grado de susceptibilidad a la contaminación en un acuífero, por infiltración a través de la zona no saturada (grado de permeabilidad), más otros factores que también intervienen: profundidad de la zona saturada, conductividad hidráulica del acuífero, pluviometría, pendientes, etc.

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

No obstante se deberán adoptar medidas que procuren evitar la producción de estos vertidos accidentales, así en la fase de construcción se deberán adecuar zonas específicas para el cambio de aceites u otros efluentes que se utilicen. En definitiva, se deben adoptar medidas de gestión adecuadas para el tratamiento de los vertidos líquidos o sólidos que se generen, compresivas tanto para la fase de construcción como para la fase de funcionamiento. No obstante se trata de un suelo urbano, y la probabilidad de que se produzca un evento de vertido de efluentes que llegue a la masa de agua, es poco probable.

En cualquier caso, queda prohibido y se deben evitar actuaciones que supongan impactos irreversibles al acuífero o cuya recuperación sea gravosa económica o temporalmente.

En tanto que lo que se pretende es la urbanización del sector, de cara a minimizar el el impacto que genera el sellado del suelo sobre la recarga de las masas de agua subterráneas existentes en el municipio, se deben incluir en el Plan normas para el proyecto de urbanización y edificación, de tal manera que incluyan en el tratamiento de espacios libres de parcela la utilización de superficies permeables, minimizándose la cuantía de pavimentación u ocupación impermeables a aquellas superficies en las que sea estrictamente necesario. Medida que será de aplicación en todos los espacios libres.

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

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

#### Sistema de Explotación:

La zona en la que se pretende actuar esta situada en el sistema de explotación en la Demarcación Hidrográfica de la Cuenca Mediterránea Andaluza en el Plan Hidrológico Vigente se identifica como Sistema I, Serranía de Ronda, subsistema 3, Cuencas vertientes al mar entre las desembocaduras de los ríos Guadiaro y Guadalhorce.

#### Abastecimiento de agua:

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



FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	13/06/2022	PÁGINA 8/27
VERIFICACIÓN	Pk2jmFHQWZ3VPD9BMAEVFWRVZC7NUY	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

En caso contrario deberán presentar la información que corresponda según lo determinado en el presente apartado y en el correspondiente condicionado.

Saneamiento, Depuración y tratamiento de aguas residuales:

Es competencia del municipio, el tratamiento de las aguas residuales urbanas, el art. 13.1 c) de la Ley 9/2010, de 30 de julio de Aguas para Andalucía, señala que corresponde al municipio en materia de aguas el saneamiento o recogida de las aguas residuales urbanas y pluviales de los núcleos de población a través de las redes de alcantarillados municipales hasta el punto de interceptación con los colectores generales o hasta el punto de recogida para su tratamiento.

Asimismo es competencia del Ayuntamiento, la depuración de las aguas residuales urbanas, que comprende la interceptación y el transporte de las mismas mediante los colectores generales, su tratamiento hasta el vertido del efluente a las masas de aguas continentales o marítimas. También le corresponde el control y seguimiento de vertidos a la red de saneamiento municipal, así como el establecimiento de medidas o programas de reducción de la presencia de sustancias peligrosas en dicha red.

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

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

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

En cuanto a la utilización de agua regenerada para la utilización en el riego de zonas verdes, se deberá contar con la oportuna autorización o concesión administrativa.

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

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

### 4.3. Consideraciones en materia de Residuos y Calidad del Suelo

Con fecha 3 de agosto de 2021 se emite informe por parte del Departamento de Residuos y Calidad del Suelo de esta Delegación Territorial sobre los aspectos de su competencia, en respuesta al requerimiento en el ámbito del procedimiento previsto en el artículo 39.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio. El contenido íntegro de dicho informe se adjunta en el Anexo II del presente informe ambiental estratégico.



FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	13/06/2022	PÁGINA 9/27
VERIFICACIÓN	Pk2jmFHQWZ3VPD9BMAEVFWRVZC7NUY	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

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 29 de la *Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y Suelos Contaminados*. La comunicación conllevará la inscripción de oficio en el registro de autorizaciones de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental, de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y de las actividades que usan disolventes orgánicos previsto en el artículo 45 del Decreto 356/2010, de 3 de agosto.

Por tanto, en caso, de que en el ámbito de las obras realizadas derivadas de la presente innovación, 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 *Real Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía*, debiendo cumplir las obligaciones establecidas en el artículo 13 del citado Real Decreto.

Residuos no peligrosos y residuos urbanos o asimilables a urbanos:

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

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

Respecto a los residuos vegetales, los residuos provenientes del desbroce podrán ser aprovechados, valorizados como leña o biomasa o retirados a planta de tratamiento autorizada, siempre cumpliendo las prescripciones del mencionado Decreto 73/2012, de 20 de marzo.

Residuos de construcción y demolición:

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

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



FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	13/06/2022	PÁGINA 10/27
VERIFICACIÓN	Pk2jmFHQWZ3VPD9BMAEVFWRVZC7NUY	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</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.

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.

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



FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	13/06/2022	PÁGINA 11/27
VERIFICACIÓN	Pk2jmFHQWZ3VPD9BMAEVFWRVZC7NUY	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

de protección, etc.) que aseguren una rápida intervención sobre cualquier vertido accidental, actuando sobre el foco de vertido así como su propagación y posterior recogida y gestión.

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

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

En el caso que en el suelo se haya desarrollado una actividad potencialmente contaminante del suelo ANTERIORMENTE, según las actividades definidas en el Anexo I, del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo, se deberá presentar un INFORME HISTÓRICO DE SITUACIÓN DEL SUELO.

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

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

#### 4.4.- Consideraciones en materia del Medio Natural

Con fecha 2 de diciembre de 2019, se emite informe por parte del Servicio de Gestión del Medio Natural de esta Delegación Territorial sobre los aspectos de su competencia, en respuesta al requerimiento en el ámbito del procedimiento previsto en el artículo 39.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio. El contenido íntegro de dicho informe se adjunta en el Anexo II del presente informe ambiental estratégico.

##### Análisis de afecciones:

Analizando todas las capas de información geográfica disponibles en la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible y aquellas pertenecientes a la Red de información ambiental sobre vegetación y fauna protegida, georrecursos, espacios de interés, etc., no aparece ningún Hábitat de interés comunitario, ni otros recursos relacionados con flora o fauna protegida. No está afectado por Red Natura, aunque se encuentra cercano y separado por un vial al ZEC ES6170026 río Padrón.

En cuanto a la vegetación y el paisaje existente, se encuentra muy transformados por la presencia de muchos elementos antrópicos (autovía, etc.).

##### Conclusiones:

El ámbito de esta innovación del PGOU no se contempla que existan especies de fauna o flora en régimen de protección especial afectada y tampoco se dan afecciones a los georrecursos; por lo que se

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	13/06/2022	PÁGINA 12/27
VERIFICACIÓN	Pk2jmFHQWZ3VPD9BMAEVFWRVZC7NUY	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

concluye que en esta planificación no se encuentran valores ambientales con carácter protegido que se vean alterados por la innovación propuesta.

De cualquier manera se establecen una serie de medidas de prevención y corrección ambiental para aplicar en el desarrollo urbanístico del ámbito.

- Se recuerda la prohibición del uso de especies exóticas invasoras en la creación de jardines, en base a lo establecido en el “Real Decreto 630/2013 de 2 de agosto.
- Respecto a las zonas verdes, se debe utilizar vegetación autóctona y adecuada a la serie climática correspondiente a la localidad. Estos grupos de plantas poseen escasos requerimientos hídricos y apenas necesidades de mantenimiento. Su rusticidad hacen que mantengan el verdor a lo largo de todas las estaciones, además de existir una amplia variedad de especies de uso en zonas verdes y jardinería que permiten múltiples posibilidades de colores, texturas y formas.
- Preventivamente, se deberán hacer prospecciones de fauna antes del inicio del desarrollo urbanístico. Esto se debe a que puedan existir especies con baja capacidad de movilidad como anfibios y reptiles, refugios o nidos de aves. De manera muy general, se informa que la época de reproducción de aves comprende de febrero a junio. En el caso de los murciélagos, el desalojo se debe realizar en períodos de actividad de los murciélagos (entre mediados de marzo y final de abril y desde principios de agosto a mediados de octubre) quedando prohibido durante los periodos de hibernación y reproducción.
- Las comprobaciones deberán realizarse con la presencia de Agentes de Medio Ambiente y/o técnicos competentes en cada materia. En caso de la 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.
- En relación a la infraestructura viaria en el municipio, deberá incorporarse el condicionado relativo a paso de la fauna silvestre, respecto al diseño de cunetas y de pasos de agua o alcantarillas en carreteras y caminos. En el caso de las primeras, cada 15 metros lineales de cuneta, se colocará una rampa de superficie rugosa para facilitar la salida al exterior. La pendiente recomendada para las paredes laterales de la cuneta será inferior al 57%.
- Se adoptarán cuantas medidas preventivas oportunas para evitar cualquier posible afección negativa a los cursos de agua, así como a la vegetación y fauna de ribera asociada a los mismos.
- Respecto a las alcantarillas o arquetas, se deberá dotar a estas de un sistema homologado similar, para facilitar la salida de los animales, a base de rampas perimetrales con sustrato granulado.
- En caso de encontrar especies de fauna o flora amenazada, se paralizarán las obras de inmediato y se pondrán en conocimiento de esta Delegación Provincial para que se adopten las medidas pertinentes.

#### 4.5.- Consideraciones en materia de Espacios Naturales Protegidos

Con fecha 25 de noviembre de 2020, se emite informe por parte del Departamento de Gestión de Espacios Naturales Protegidos de esta Delegación Territorial sobre los aspectos de su competencia, en respuesta al requerimiento en el ámbito del procedimiento previsto en el artículo 39.2 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio*. El contenido íntegro de dicho informe se adjunta en el Anexo II del presente informe ambiental estratégico.

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	13/06/2022	PÁGINA 13/27
VERIFICACIÓN	Pk2jmFHQWZ3VPD9BMAEVFWRVZC7NUY	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

Una vez revisada la cartografía de localización del sector de fecha abril de 2020 y la información oficial disponible en la Unidad de disco del repositorio de la REDIAM, le comunico respecto a las competencias asignadas a este Departamento y sin perjuicio de las que son propias del resto de Departamentos y Unidades Administrativas del Servicio de ENP, así como de otras de esta Delegación, que el sector referido no se localiza dentro de los límites de ninguna Zona de Especial Conservación que actualmente pertenezca a la Red Natura 2000 dependiente de esta Unidad Administrativa.

No obstante lo anterior, se hace constar la proximidad a la Zona de Especial Conservación ES6170026 “Río El Padrón”, localizada al oeste del sector objeto de ordenación y de la cual queda separada tan sólo por un vial pavimentado de servicio.

La ZEC “Río Padrón” fue declarada por Decreto 4/2015, de 13 de enero, lo que conlleva su inclusión en el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y su integración en la Red Ecológica Europea Natura 2000, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.1 de la Ley 2/89, de 18 de julio, y en el artículo 42 de la Ley 33/2015, de 21 de septiembre, por la que se modifica la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, quedando recogidos en el citado decreto los límites territoriales del espacio (BOJA nº 52 del año 2015) y estando también disponibles en la página web de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, siendo toda esta información de obligada consideración por parte del equipo redactor de la documentación que fuese a presentarse.

La citada ZEC cuenta, además, con un Plan de Gestión aprobado por Orden de 18 de marzo de 2015, el cual se constituye como elemento central del régimen de protección y gestión y donde se recogen las medidas de conservación de dicho espacio, debiendo ser igualmente tenidas en cuenta por parte de la documentación del estudio ambiental definitiva.

Vista por tanto la proximidad del sector de ordenación por su zona oeste con la ZEC “Río Padrón”, y atendiendo a que el destino del suelo es mayoritariamente para uso comercial, el documento ambiental estratégico deberá evaluar ambientalmente los impactos potenciales que se pudieran derivar como consecuencia de la transformación del uso del suelo y que pueden afectar, directa e indirectamente, al acuífero del río, a la calidad de las aguas y a la vegetación de ribera, todo ello derivado de los movimientos de tierras para la preparación del terreno, obras de urbanización, dotación de infraestructuras, generación de residuos, el sistema de captación de aguas si lo hubiere o los vertidos indebidos al río, entre otras posibles alteraciones ambientales.

#### 4.6.- Consideraciones en materia de Vías Pecuarias

Con fecha 4 de abril de 2022, se emite informe por parte del Departamento de Vías Pecuarias de esta Delegación Territorial sobre los aspectos de su competencia, en respuesta al requerimiento en el ámbito del procedimiento previsto en el artículo 39.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio. El contenido íntegro de dicho informe se adjunta en el Anexo II del presente informe ambiental estratégico.

La Orden de 31 de octubre de 1967 por la que se aprueba la clasificación de las vías pecuarias existentes en el término municipal de Estepona, y publicada en BOE N.º 277 de 20 de noviembre de 1967, contempla la vía pecuaria denominada Colada de Reinoso y Cancelada (29051009), con 6 metros de anchura.

Actualmente, esta vía no se encuentra deslindada, si bien se considera la existencia de suficientes elementos para estimar su trazado, al coincidir con un camino existente. Los trazados estimados lo serán en precario y podrán sufrir alguna variación en el procedimiento del deslinde en el que quedarán definidos sus

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	13/06/2022	PÁGINA 14/27
VERIFICACIÓN	Pk2jmFHQWZ3VPD9BMAEVFWRVZC7NUY	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

límites de conformidad con lo establecido en el acto de clasificación, según el artículo 8.1 de la Ley 3/1995 de 23 de marzo de Vías Pecuarias.

Según el plano contemplado en proyecto y la estimación de esta vía pecuaria, los sectores UENC C-8 Y SG C-1 no afectan a la Colada de Reinoso y Cancelada.

#### 4.7.- Consideraciones en materia de Comercio

Con fecha 11 de noviembre de 2020, se emite informe por parte de la Dirección General de Comercio sobre los aspectos de su competencia, en respuesta al requerimiento en el ámbito del procedimiento previsto en el artículo 39.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio. A continuación se resumen las determinaciones de dicho informe, debiéndose atender a su contenido completo, el cual se adjunta como parte del Anexo II del presente informe ambiental estratégico:

*“A la vista de que la ordenación urbanística del sector propuesta por el documento presentado en el trámite de Evaluación Ambiental Estratégica, en la que se califica de forma expresa el suelo con el uso pormenorizado comercial con una edificabilidad de 8.962 m<sup>2</sup>t, **se recomienda que el documento de la aprobación inicial** de la “Modificación del PGOU de Estepona en el ámbito de la Unidad de Ejecución A-UEN.C8 “El Padrón” y SG-C.1”, **excluya**, para mayor seguridad jurídica, de forma expresa **la posibilidad de implantación de grandes superficies minoristas**, al no cumplir dicho sector con los criterios para el emplazamiento de grandes superficies minoristas del TRLCIA. Así mismo, deberá someterse al informe comercial de la Consejería competente en materia de comercio interior, conforme al artículo 33 y 35 del TRLCIA.”*

#### 4.8.- Consideraciones en materia de Patrimonio Histórico

Con fecha 4 de mayo de 2021, se emite informe por parte del Departamento de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico, sobre los aspectos de su competencia, en respuesta al requerimiento en el ámbito del procedimiento previsto en el artículo 39.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio.

A continuación se resumen las determinaciones de dicho informe, debiéndose atender a su contenido completo, el cual se adjunta como parte del Anexo II del presente informe ambiental estratégico:

“Una vez analizada la documentación técnica presentada y la obrante en esta Delegación, se considera que, desde el punto de vista arqueológico, la propuesta es compatible con los valores patrimoniales de la zona, por lo que procede emitir INFORME FAVORABLE a la Evaluación Ambiental Estratégica de la Modificación del PGOU de Estepona UEN. C8 “El Padrón” y SG-C.1” en el TM de Estepona.

Con carácter general, se debe indicar:

- La no existencia de localizaciones de interés arqueológico será válida siempre y cuando se respeten las referencias cartográficas. En el caso de ampliarse o modificarse estas, se deberá comunicar a esta Delegación Territorial para tomar, si es necesario, otras medidas cautelares de cara a la protección del Patrimonio Arqueológico.
- En caso de que se produjese algún tipo de hallazgo casual de presumible carácter arqueológico o histórico con motivo de las obras o a consecuencia de los movimientos de tierras vinculados a la misma, la empresa o personas encargadas de los trabajos tendría que ponerlo de inmediato en

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	13/06/2022	PÁGINA 15/27
VERIFICACIÓN	Pk2jmFHQWZ3VPD9BMAEVFWRVZC7NUY	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

conocimiento de la Delegación Territorial competente en materia de Patrimonio Histórico, en aplicación del artículo 50 de la Ley 14/2007, de 26 de Noviembre.

#### 4.9.- Consideraciones en materia de Costas

Con fecha 16 de marzo de 2022, se emite informe por parte del Departamento de Calidad Hídrica de esta Delegación Territorial sobre los aspectos de su competencia, en respuesta al requerimiento en el ámbito del procedimiento previsto en el artículo 39.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio. El contenido íntegro de dicho informe se adjunta en el Anexo II del presente informe ambiental estratégico.

A la vista de la modificación del PGOU presentada (Planos 1, Localización de la parcela, 2, Afecciones de la UEN.C8 EL PADRÓN y SG-C.1 SU y 3, modificación propuesta) se observa que se proponen suelos con uso comercial en Zona de Servidumbre de Protección (ZSP), entre línea roja y verde del Plano 4, donde se refleja deslinde DES01/06/29/0010, actualmente en tramitación. A estos efectos se recuerda que el uso comercial en la ZSP no relacionado con actividades propias a llevar a cabo en la zona del DPMT no se encuentra entre los permitidos. Asimismo, el promotor deberá reseñar específicamente, con delimitación de las coordenadas UTM en Sistema ETRS 89 30 N, la superficie ocupada en m<sup>2</sup> de la ZSP.

Respecto a la servidumbre de tránsito, esta superficie, según lo preceptuado en el artículo 27 de la Ley 22/1988, de 21 de julio, de Costas, deberá dejarse permanentemente expedita para el paso público peatonal y para los vehículos de vigilancia y salvamento, pudiendo ser ocupada, así mismo, para la ejecución de paseos marítimos. En línea con lo anterior, indicar que el ajardinamiento en la zona de tránsito no es posible, por la necesidad legal de que permanezca expedito -sin ocupación- en todo momento.

Respecto a los usos de áreas libres (jardines), no considerados como uso prohibido en el citado artículo 25.1 de la Ley de Costas, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 45 del Reglamento General de Costas aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, se podrán efectuar en esta zona sin necesidad de autorización, cultivos y plantaciones, sin perjuicio de lo dispuesto en su artículo 27. Si se pretendieran otras obras, instalaciones o actividades, deberá ser solicitada la preceptiva autorización a esta Delegación Territorial, conforme a lo determinado en el artículo 49 del Reglamento General de Costas, teniendo en cuenta que, con carácter ordinario, sólo se permitirán en esta zona las obras, instalaciones y actividades que, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación y que existen una serie de usos expresamente prohibidos detallados en el artículo 25 de la Ley 22/1988, de 21 de julio.

Así mismo, el proyecto propuesto se ubica parcialmente en Zona de Influencia del dominio público marítimo-terrestre que, de acuerdo a la definición del artículo 30 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y al artículo 59 del Reglamento General de Costas, se corresponde con una franja con un mínimo de 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar. A este respecto, en la normativa citada se establece, entre otras cuestiones, que:

*“...Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, sin que, a estos efectos, la densidad de la edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable programado o apto para urbanizar en el término municipal respectivo”.*

Asimismo se recuerda que para cualquier tipo de ocupación, tanto en la fase de urbanización como en la posterior ejecución de los proyectos, derivada de la necesidad de conectar instalaciones de cualquier tipo

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	13/06/2022	PÁGINA 16/27
VERIFICACIÓN	Pk2jmFHQWZ3VPD9BMAEVFWRVZC7NUY	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

requerirá la correspondiente Autorización de Uso si es en ZSP y la preceptiva Concesión administrativa de DPMT para aquellas instalaciones que tengan previsto un carácter definitivo y superior al plazo máximo de 4 años que esta previsto para las Autorizaciones. Aspectos todos ellos que deben quedar reflejados en el correspondiente instrumento de planeamiento que se evalúa.”

\*\*\*\*\*

De conformidad con el artículo 40.6 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*, esta Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Málaga, en el ámbito de sus competencias y a los solos efectos ambientales formula el siguiente:

### **INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

Se considera que la “ Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Estepona que afecta al Sector UEN-C8 “El Padrón” y SG-C1” , en el T.M. de Estepona, **no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente**, siempre que se dé cumplimiento al siguiente condicionado y a las medidas preventivas y correctoras propuestas en el Documento Ambiental Estratégico.

- a) En lo relativo a la contaminación lumínica, acústica y atmosférica, se estará a lo señalado en el apartado **4.1** de este informe ambiental estratégico.
- b) Para evitar afecciones al dominio público hidráulico y para garantizar que se empleen de manera sostenible los recursos hídricos, se atenderá a lo indicado en el apartado **4.2** “Consideraciones en materia de aguas y dominio público hidráulico” del presente informe ambiental estratégico. El Ayuntamiento de Estepona, una vez se haya aprobado inicialmente el instrumento de planeamiento urbanístico, habrá de recabar el preceptivo informe en materia de aguas de la Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería y Pesca en Málaga, conforme a lo dispuesto en el artículo 42 de la *Ley 9/2010, de aguas de Andalucía*, y en el artículo 32 de la *Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de ordenación urbanística de Andalucía*.
- c) En materia de residuos y protección del suelo se dará cumplimiento a lo expuesto en el apartado **4.3** “Consideraciones en materia de Residuos y Calidad del Suelo” del presente Informe Ambiental Estratégico.
- d) En lo relativo al Medio Natural, se estará a lo señalado en el apartado **4.4** de este informe ambiental estratégico. Las medidas de prevención y corrección ambiental enumeradas en el mismo, se incorporan al documento ambiental estratégico.
- e) Se dará cumplimiento a las consideraciones recogidas en el apartado **4.5** referente a evitar las posibles afecciones a Espacios Naturales Protegidos próximos al ámbito del Plan.
- f) Deberá de recogerse en el documento de planeamiento las cuestiones planteadas por la Dirección General de Comercio en su informe, que se han expuesto en el apartado **4.7**. Con posterioridad a la

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	13/06/2022	PÁGINA 17/27
VERIFICACIÓN	Pk2jmFHQWZ3VPD9BMAEVFWRVZC7NUY	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

aprobación inicial de la presente Innovación del PGOU, el Ayuntamiento de Estepona deberá solicitar el preceptivo informe en materia de Comercio, de acuerdo con el artículo 32 de la *Ley 7/2002, de 17 de diciembre*.

- g) En lo relativo a las posibles afecciones al Patrimonio Histórico, se estará a lo señalado en el apartado **4.8** de este Informe Ambiental Estratégico.
- h) En relación a las posibles afecciones a la zona de servidumbre del Dominio Público Marítimo Terrestre se estará a lo expuesto por el Departamento de Calidad Hídrica en su informe, recogido en el apartado **4.9** del presente Informe Ambiental Estratégico. Con posterioridad a la aprobación inicial de la Innovación del PGOU, el Ayuntamiento de Estepona deberá solicitar el preceptivo informe en materia de Costas, de acuerdo con el artículo 32 de la *Ley 7/2002, de 17 de diciembre*.

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

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

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

EL DELEGADO TERRITORIAL

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	13/06/2022	PÁGINA 18/27
VERIFICACIÓN	Pk2jmFHQWZ3VPD9BMAEVFWRVZC7NUY	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

## ANEXO I: RESUMEN DE LAS DETERMINACIONES DE LA INNOVACIÓN DEL PGOU DE ESTEPONA EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN A-UEN-C8 EL PADRÓN Y SISTEMA GENERAL SG-C1 Y DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

### 1. Contenido del Documento Ambiental Estratégico.

El Documento Ambiental Estratégico presentado reúne los contenidos mínimos establecidos en el artículo 39.1 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. Los apartados en que se ha estructurado son los siguientes:

- INTRODUCCIÓN.
- PROMOTOR.
- CONTENIDO DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
- LOS OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN.
- ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN PROPUESTO Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES.
- DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN O PROGRAMA.
- CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DEL PLAN O PROGRAMA EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO.
- EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES: EFECTOS CONCRETOS DE LA ORDENACIÓN SOBRE LAS VARIABLES AMBIENTALES Y VALORACIÓN.
- INCIDENCIA PREVISIBLE SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES.
- MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.
- RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA CONTEMPLADA.
- MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN O PROGRAMA.
- EL CAMBIO CLIMÁTICO Y EL CONTEXTO PARA SU ANÁLISIS DENTRO DEL ÁMBITO DE ESTUDIO.
- LA INCIDENCIA EN MATERIA DE CAMBIO CLIMÁTICO, SEGÚN LO DISPUESTO EN LA LEY DE MEDIDAS FRENTE AL CAMBIO CLIMÁTICO Y PARA LA TRANSICIÓN HACIA UN NUEVO MODELO ENERGÉTICO EN ANDALUCÍA
- EQUIPO REDACTOR.
- ANEXO PLANOS.
- ESTUDIO ACÚSTICO.

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	13/06/2022	PÁGINA 19/27
VERIFICACIÓN	Pk2jmFHQWZ3VPD9BMAEVFWRVZC7NUY	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

## 2. Análisis de Alternativas.

El Documento Ambiental Estratégico considera 3 alternativas posibles:

- **Alternativa 0:** Partimos de la situación actual, la cual se describe en el inventario del presente documento y que resumidamente se recoge como descripción del escenario tendencial actual.

La descripción de la situación actual y del escenario de esta alternativa tendencial se muestra dentro del inventario. Tras visita al entorno se describe su situación y uso actual del suelo.

Como se ha descrito, esta alternativa, consistiría en no ejecutar la ordenación urbanística prevista en el actual PGOU. Ello supondría dejar el terreno en su actual situación lo cual exigiría indemnizaciones económicas a los propietarios por no permitir un desarrollo urbanístico que ya está aprobado en el PGOU y, además, tendría otras consecuencias socioeconómicas por el empleo que se dejaría de crear y por los ingresos que el Ayuntamiento dejaría de obtener en concepto de la cesión del 10 % de aprovechamiento urbanístico del ámbito, de licencias, impuestos, etc.

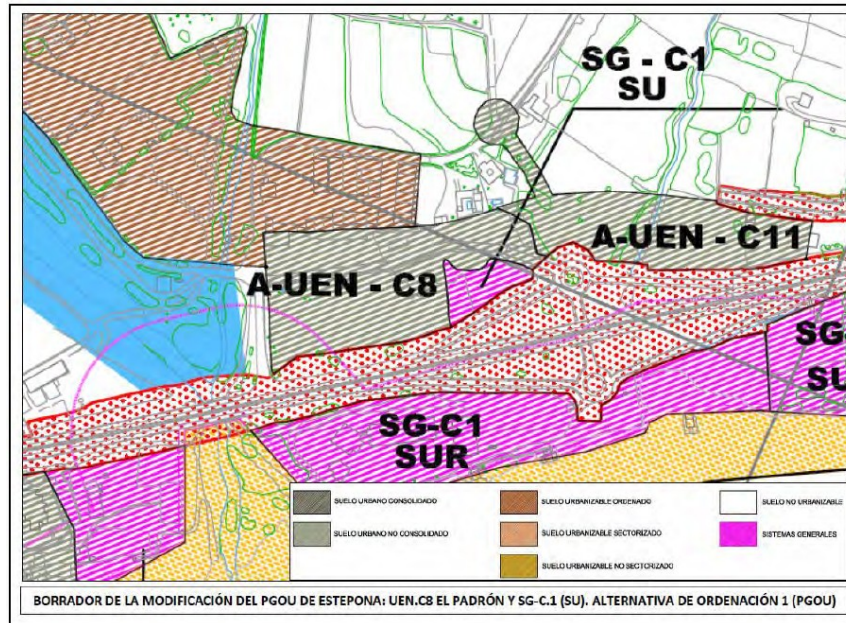


- **Alternativa 1:** Esta Alternativa consistiría en desarrollar la ordenación urbanística prevista en el PGOU vigente lo cual supondría desarrollar los usos industriales y comerciales propuestos, la gasolinera prevista en el SG-C.1 (lo cual resulta innecesario por existir ya otra justo al lado) y, además, ello conllevaría una mayor incidencia ambiental y un mayor riesgo para la salud de las personas.

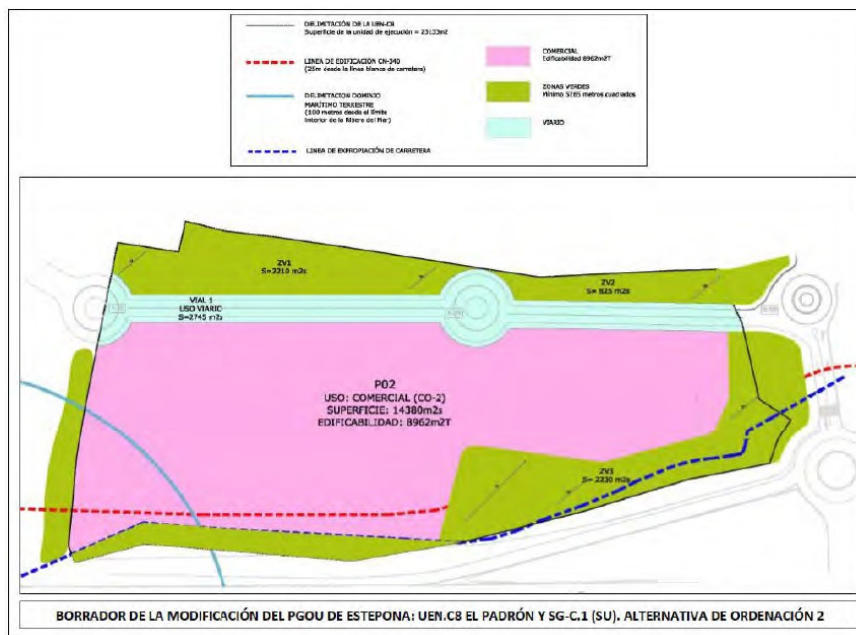
Nos encontramos en un supuesto de desarrollo de suelo industrial, de una segunda gasolinera..., que próxima al Río Padrón supone un punto o foco de riesgo de impactos por derrames y vertidos que sinérgicamente se ve aumentado por la cercanía a la línea de costa y desembocadura del Río.

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	13/06/2022	PÁGINA 20/27
VERIFICACIÓN	Pk2jmFHQWZ3VPD9BMAEVFWRVZC7NUY	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

La superficie del ámbito en esta alternativa es 27.660 m<sup>2</sup> y su índice de edificabilidad 0,40 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s por lo que resulta una edificabilidad total de 11.064 m<sup>2</sup>.



- Alternativa 2:** Esta alternativa conlleva suprimir el SG-C.1, integrando su superficie en la UEN-C.8 y destinándola a zonas verdes, así como ordenar pormenorizadamente dicho ámbito para construir un centro comercial. Asimismo, conlleva la exclusión del ámbito del suelo expropiado en su día para la autovía A-7.



FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	13/06/2022	PÁGINA 21/27
VERIFICACIÓN	Pk2jmFHQWZ3VPD9BMAEVFWRVZC7NUY	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

La superficie de la UEN-C.8, una vez descontado dicho suelo, es de 23.133 m<sup>2</sup> a los que se añaden 2.360 m<sup>2</sup> del SG-C.1 resultando un total de 25.493 m<sup>2</sup>.

La superficie mínima destinada a zonas verdes será de 5.265 m<sup>2</sup> de tal manera que la parcela comercial máxima tendrá una superficie inferior a 20.228 m<sup>2</sup>.

El techo edificable comercial será de 8.962 m<sup>2</sup>t

#### Análisis de las principales diferencias

En la alternativa 0, supone continuar con el abandono de la zona y la degradación de la misma. Ello supone un impacto socioeconómico muy desfavorable por tener que incluso poder llegar a nivel de indemnizaciones. Supone el estado de abandono, impactos por el no desarrollo, por la no integración con su entorno urbano, siendo un suelo urbano no edificado y supone un riesgo y un foco de transmisión de enfermedades al ser por su situación de abandono, posible receptor de basuras, suciedad y escombros entre otros.

La alternativa 1 supone una oportunidad de ordenar el ámbito, integrar las zonas de valor ambiental dentro de zonas verdes. Se evita la degradación por el abandono y se consensúa la conservación con el desarrollo previsto de forma similar a su entorno urbano, desarrollado o programado.

La alternativa 2 es igual que la 1, mejorando aún más sus valores, cambiando el uso industrial, eliminando la gasolinera, y aumentando las superficies verdes en cuantía y calidad, con las medidas correctoras del presente documento, en el que se marcan las directrices principales de desarrollo ambiental (a falta de definición de detalle en el proyecto del que se pueda derivar la planificación propuesta). Se crean con el desarrollo previsto, nichos de conservación en las zonas verdes, zonas en las que los espacios son utilizados para la conservación de especies autóctonas, que a su vez crean hábitats naturalizados capaces de acoger fauna o conectar ámbitos naturales. En este caso claramente con la zona del Río Padrón.

#### Justificación de la alternativa elegida.

La alternativa 2 ha sido seleccionada por ser acorde con las exigencias medioambientales y urbanísticas requeridas por el planeamiento y los valores ambientales del entorno del sector a desarrollar.

Los principales aspectos que justifican su elección son los siguientes:

- Integración del ámbito a su uso reconocido, urbano y su desarrollo conexo y contiguo con lo existente.
- Se evita el abandono actual de un ámbito urbano.
- Se eliminan los focos potenciales derivados de abandono de parcelas, como es el caso de basuras y otros vectores.
- Se consigue el desarrollo de zonas verdes, que bien desarrollados sirven de islas de conservación, que acogen especies autóctonas, realizan conectividades con espacios naturales. Ayudan a la mitigación y adaptación frente al cambio climático.
- Eliminación de usos/actividades aprobadas, y potencialmente peligrosas: Gasolinera.
- Se mejoran las superficies de las zonas verdes, de forma derivada de la eliminación del actual concepto del SG-C1.

### **3. Efectos ambientales.**

El documento ambiental estratégico dedica un apartado a analizar los posibles impactos que la propuesta urbanística puede generar sobre el Medio Ambiente y valorar en qué grado se producirán.

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	13/06/2022	PÁGINA 22/27
VERIFICACIÓN	Pk2jmFHQWZ3VPD9BMAEVFWRVZC7NUY	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

El Plan implica introducir alteraciones en el medio físico y socioeconómico del área estudiada. Las principales acciones que inciden sobre el medio son:

Desbroces y despejes

Esta acción consiste en la eliminación de la cubierta vegetal consistente en la eliminación de las herbáceas y gramíneas inventariadas, quizás algún pie aislado de mimosa o especie arborescente (ricino).

No se detectan especies merecedoras de trasplante o protección.

Movimientos de tierra y explanaciones

Determina el conjunto de cambios sobre el suelo y la geomorfología con el fin de conseguir las pendientes necesarias para el desarrollo del proyecto.

Construcción civil

Esta acción define la superficie y las actividades necesarias para los procesos de urbanización.

La construcción de las infraestructuras genera acciones que afectarán a los usos del suelo, el paisaje circundante, población adyacente, otras infraestructuras, acciones sobre el comercio, etc.

Aumento de la frecuentación y movimiento de vehículos: movilidad

El desarrollo de la edificación proyectada lleva aparejado sobre este ámbito un aumento del tránsito con los consiguientes efectos sobre el resto de variables ambientales, entre ellos: aumento de la generación de ruido, residuos, consumos hídricos, etc.

Residuos

Otro de los efectos que se generarán en la fase de funcionamiento es la generación de residuos consecuencia de la futura actividad, estos llevarán aparejados una gestión en base a la naturaleza de los residuos.

**4. Medidas de prevención, corrección y control.**

El documento ambiental estratégico incluye en el apartado nº13 las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible corregir cualquier efecto negativo en el medio ambiente de la aplicación del plan.

Analizado los efectos ambientales, los impactos detectados del desarrollo del planeamiento están centrados en los consumos, el cambio climático y sobre el patrimonio socioeconómico.

Los impactos entre otros del cambio climático ya son perceptibles, y quedan puestos en evidencia por datos como:

- El aumento de la temperatura global de 0,85 °C, el mayor de la historia de la humanidad.
- La subida del nivel del mar.
- El progresivo deshielo de las masas glaciares, como el Ártico.

Pero hoy también podemos ver los impactos económicos y sociales, que serán cada vez más graves, como:

- Daños en las cosechas y en la producción alimentaria.
- Las sequías.
- Los riesgos en la salud.
- Los fenómenos meteorológicos extremos, como tormentas y huracanes.

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	13/06/2022	PÁGINA 23/27
VERIFICACIÓN	Pk2jmFHQWZ3VPD9BMAEVFWRVZC7NUY	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

Y es que el 97% de los científicos está de acuerdo en que el cambio climático está sucediendo ya, y que está generado por los gases de efecto invernadero emitidos por el ser humano.

Para minimizar los impactos producidos en el cambio climático, principalmente por los efectos de las emisiones de Gases de Efecto Invernadero, se prevén dos técnicas para contribuir con dos objetivos básicos:

- Reducción de la contribución al cambio climático mediante la minimización de las emisiones de GEI, a partir de la reducción de los consumos, principalmente energético (de recursos no renovables).
- Adaptación al cambio climático, aplicando medidas sobre el territorio, que se manifiesta en el arbolado, jardinería y mobiliario urbano.

Se recogen a continuación una serie de medidas previstas para la reducción de los impactos de los efectos negativos sobre el medio ambiente.

#### Medidas para la reducción del consumo energético:

En materia energética se plantea, al igual que en las infraestructuras del ciclo del agua, la posibilidad de mejora en términos de mitigación del cambio climático a través de la reducción de la demanda energética, de la actividad proyectada en su fase de funcionamiento, así como en factores de consumo como son el alumbrado y otros usos energéticos dentro del espacio público.

Las condiciones de edificación tienen una clara incidencia en la eficiencia energética del edificio, y, por tanto, en la mitigación.

El planeamiento urbanístico “convive” con las normas técnicas de edificación. En este sentido, en las instalaciones asociadas al desarrollo del Plan, a nivel de diseño, es posible establecer medidas para la mejora de su eficiencia con efectos sobre el consumo de la energía para las redes destinadas a su gestión, abarcando su integración arquitectónica y la consideración de posibles interferencias entre sistemas.

#### Medidas de actuación:

La utilización de materiales de alto albedo (claros y reflectantes de la luz solar) puede permitir reducir la necesidad de refrigeración en verano, aunque deben tenerse en cuenta las consideraciones de orden estético.

La consideración del ciclo de vida y del CO<sub>2</sub> embebido en los materiales de construcción es otra vía importante de mitigación del cambio climático a la hora del diseño de la edificación, de manera que los materiales sean en la medida de lo posible reciclables y/o reutilizables. Las maderas, en caso de utilizarse, tendrán su correspondiente sello de certificación forestal.

Por otra parte, la obligatoriedad de registro de los certificados de eficiencia energética de la edificación mejora la información sobre la eficiencia climática del parque edificado a nivel municipal.

La edificación cumplirá 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 recomienda incorporar en la medida de lo posible, en el diseño de las edificaciones, tecnología relacionada con las renovables (solar o eólica) así como la utilización de biocombustibles.

Todo edificio de nueva construcción contemplará en su diseño el máximo nivel de acondicionamiento térmico pasivo posible mediante la combinación adecuada de:

- Orientación solar idónea, explotando las posibilidades de la parcela.

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	13/06/2022	PÁGINA 24/27
VERIFICACIÓN	Pk2jmFHQWZ3VPD9BMAEVFWRVZC7NUY	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

- Soleamiento adecuado, dotando de protección solar adecuada y suficiente a todos los huecos de fachada.

Otro de los elementos considerados en el ahorro energético a nivel de diseño va referida a la iluminación diurna, de forma que se potencie la luz natural (solar) en todas sus dependencias (siempre que sea posible), de manera que la iluminación artificial sea considerada apoyo o de emergencia para las horas diurnas. Utilización siempre que el diseño lo permita de claraboyas para reducir el consumo de electricidad y compaginar luz solar y eléctrica.

Las luminarias empleadas en el alumbrado serán de mínimos consumos e incorporarán dispositivos fotoeléctricos que regulen el encendido-apagado.

Se recomienda la instalación de paneles fotovoltaicos en las áreas de aparcamiento para satisfacer necesidades eléctricas comunes. En este sentido, en la medida de lo posible se proyectará la utilización placas solares para el agua caliente sanitaria de manera que permita un ahorro energético. Como se ha ido ya recogiendo a lo largo del documento y remendando en los impactos detectados, es de prioridad la disminución de la huella de carbono y que esta sea evaluada en la fase de funcionamiento con la implantación de medidas no solo de ahorro si no del uso de energía renovable y de la implantación de equipos de autoconsumo (placas fotovoltaicas como se ha descrito en los aparcamientos, aerogeneradores, uso de geotermia para los intercambiadores de calor de los equipos de climatización...)

La creación de un programa de autosuficiencia y empleo de energía verde es fundamental para la contribución con las medidas de mitigación y adaptación al cambio climático, esto junto con el diseño adecuado de las zonas verdes, con el objeto de:

- Crear sumidero de CO<sub>2</sub>
- Crear islas verdes de vegetación autóctona
- Crear un microclima de sombras que puedan ayudar contra los cambios bruscos de temperatura (microclima de las zonas verdes)

#### Medidas para reducir la demanda hídrica:

El consumo de recursos hídricos es uno de los principales problemas a los que se enfrenta la existencia de zonas verdes que necesiten mantenimiento. La necesidad hídrica de las especies vegetales supone un aumento de la demanda de agua que, teniendo en cuenta las características pluviométricas de la región, puede constituir un obstáculo en la planificación de la gestión hidrológica. Para subsanar este aumento de la demanda hídrica se proponen como medidas las siguientes:

- Se estudiará la posibilidad de utilización de aguas regeneradas para el riego de las zonas verdes, permitiendo cumplir los objetivos del Plan Nacional de Reutilización. El objeto fundamental de este Plan es fomentar el empleo de agua reutilizada, destacando sus ventajas y estableciendo los instrumentos económicos y financieros adecuados, así como coordinar los planes autonómicos ya desarrollados en esta materia.
- Se priorizará la introducción de especies vegetales con demanda hídrica reducida, así como con características estructurales de porte medio y alto permitiendo la creación de zonas de sombra que favorezcan el aumento del grado de humedad y la retención de agua por parte del suelo y la vegetación.
- Se tendrán en cuenta las mejores técnicas disponibles para el sistema de riego, como pueden ser el riego por goteo, el reaprovechamiento de las aguas pluviales, estudios de minimización del consumo de agua o el uso de domótica en la aplicación eficiente de riego.

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	13/06/2022	PÁGINA 25/27
VERIFICACIÓN	Pk2jmFHQWZ3VPD9BMAEVFWRVZC7NUY	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

Actuaciones para reducir la contaminación lumínica:

- El diseño de las luminarias empleadas para el alumbrado público tomará en consideración criterios para evitar la proyección de luz hacia arriba y la consecuente contaminación lumínica.
- En los proyectos a desarrollar asociados al desarrollo del Plan, se tendrá en cuenta la adecuación de los elementos de alumbrado al entorno arquitectónico y urbano en el que se sitúen.
- Se tendrán en cuenta las tecnologías de menor consumo con el objeto de minimizar el gasto energético y el aprovechamiento del mismo

Medidas sobre las zonas verdes:

La utilización de vegetación en espacios urbanos disminuye la intensidad del clima urbano, estabiliza e incluso incrementa la recarga acuífera y emite oxígeno a la atmósfera como resultado de la fotosíntesis.

Asimismo, los árboles de hoja caduca proveen protección solar a los edificios durante verano y permiten captación solar en invierno, además, la vegetación es estabilizadora de suelos, previniendo la erosión de los mismos.

Las medidas específicas sobre las áreas verdes y la vegetación están determinadas por los siguientes criterios:

- Se respetará al máximo el arbolado existente siempre que sea posible para evitar la destrucción innecesaria.
- La selección de especies vegetales de las zonas verdes ha de realizarse preferentemente con especies autóctonas que no requieran especiales cuidados o mínimas labores de mantenimiento y especialmente que estén adaptadas las características pluviométricas de la zona donde se proyecta.
- Dar valor al componente paisajístico e integrador con el entorno.
- Es necesario garantizar que la forma, superficie y localización de las zonas verdes sean adecuadas para que éstas cumplan sus funciones, buscando la creación zonas de sombra. En las zonas verdes la vegetación autóctona representará una parte significativa de la vegetación total y se perseguirá una distribución no geométrica de la misma. Además, se priorizará la elección de especies generadoras de sombra y de bajo requerimiento hídrico.

En este sentido, tal como se ha comentado en apartados anteriores del presente documento, el Plan contempla la creación de zonas verdes, que deberán seguir los criterios antes mencionados en diferentes apartados con los objetivos:

- Crear sumidero de CO<sub>2</sub>
- Crear islas verdes de vegetación autóctona
- Crear un microclima de sombras que puedan ayudar contra los cambios bruscos de temperatura (microclima de las zonas verdes)

Las especies y plantaciones deberán ser estudiadas a nivel de proyecto, con el desarrollo de la presente modificación, junto con las líneas estratégicas que en el presente documento se recogen.

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	13/06/2022	PÁGINA 26/27
VERIFICACIÓN	Pk2jmFHQWZ3VPD9BMAEVFWRVZC7NUY	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

## ANEXO II: CONTESTACIONES RECIBIDAS A LAS CONSULTAS FORMULADAS

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	13/06/2022	PÁGINA 27/27
VERIFICACIÓN	Pk2jmFHQWZ3VPD9BMAEVFWRVZC7NUY	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

**COMUNICACIÓN INTERIOR**

**Ref:** SPA/ALT/JCNB/(DPA/JAP/121/2020;  
EA/MA/37/20)

**Su Ref.** SPA/DPA/121/2020; Expdte.: EA/MA/37/20

**Asunto:** Modificación PGOU Estepona UEN-C.8 "El Padrón" y SG-C.1.

**Remitente:** Sv. Protección Ambiental (Dpto. Calidad Hídrica).

**Destinatario:** Dpto. Prevención y Control Ambiental.

En relación a su solicitud de 08/03/2022 recabando informe sobre el expediente referenciado en el asunto de esta comunicación interior es necesario indicar que el referido proyecto tendrá que asumir las disposiciones contenidas en la relación de normativa que se cita a continuación:

**Normativa sectorial de aplicación:**

**Normativa estatal**

- Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.
- Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.
- Ley 41/2010, de 29 de diciembre, de protección del medio marino.
- Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.
- Real Decreto 62/2011, de 21 de enero, sobre traspaso de funciones y servicios de la Administración del Estado a la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de ordenación y gestión del litoral
- Real Decreto 735/1993, de 14 de mayo, por el que se acuerda la aplicación y se desarrolla la regulación de las tasas por prestaciones de servicios y realización de actividades en materia de dominio público marítimo-terrestre.
- Orden de 30 de octubre de 1992 por la que se determina la cuantía del canon de ocupación y aprovechamiento del dominio público marítimo-terrestre, establecido en el artículo 84 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.
- Orden Ministerial de 8 de noviembre de 1985, por la que se aprueba el pliego de condiciones generales para concesiones demaniales en las playas, zona marítimo terrestre y mar territorial.
- Resolución 9/2001, de 31 de octubre, de la Dirección General de Tributos, por la que se convierten a euros las cuantías exigibles por las tasas cuya gestión está atribuida a órganos dependientes del Ministerio de Medio Ambiente.

**Normativa autonómica.**

- Decreto de la Presidenta 12/2015, de 17 de junio, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías.



JOSE CARLOS NORMAN BAREA		16/03/2022 13:29	PÁGINA 1/6
VERIFICACIÓN	BndJAMHHPBDERXBWkJV9ETFD4BPQF4	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/</a>	



- Decreto 304/2015, de 28 de julio, por el que se modifica el Decreto 342/2012, de 31 de julio, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía.
- Decreto 342/2012, de 31 de julio, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía.
- Decreto 216/2015, de 14 de julio, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.
- Decreto 66/2011, de 29 de marzo, por el que se asignan las funciones, medios y servicios traspasados por la Administración General del Estado a la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de ordenación y gestión del litoral
- Corrección de errores del Decreto 66/2011, de 29 de marzo, por el que se asignan las funciones, medios y servicios traspasados por la Administración General del Estado a la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de ordenación y gestión del litoral.
- Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- Orden de 2 de agosto de 2011, por la que se establece la composición, régimen de funcionamiento y funciones de la Comisión de Participación en la Ordenación y Gestión del Litoral.
- Orden de 31 de enero de 2013, por la que se modifica la Orden de 2 de agosto de 2011, por la que se establece la composición, régimen de funcionamiento y funciones de la Comisión de Participación en la Ordenación y Gestión del Litoral.
- Resolución de 27 de mayo de 2011, del Consejo Rector de la Agencia Tributaria de Andalucía, por la que se da cumplimiento a la Orden de 24 de mayo de 2011, por la que se acuerda que la Agencia Tributaria de Andalucía delegue la gestión, liquidación y recaudación en vía voluntaria de distintas tasas derivadas de la entrada en vigor del Real Decreto 62/2011, de 21 de enero, sobre traspaso de funciones y servicios de la Administración del Estado a la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de ordenación y gestión del litoral.
- Resolución de 24 de junio de 2014, de la Dirección General de Prevención y Calidad Ambiental, por la que se delega en las personas titulares de las Delegaciones Territoriales de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente la competencia en materia del otorgamiento de concesiones en el dominio público marítimo terrestre, cuando están referidas a establecimientos expendedores de comidas y bebidas.

### **Consideraciones**

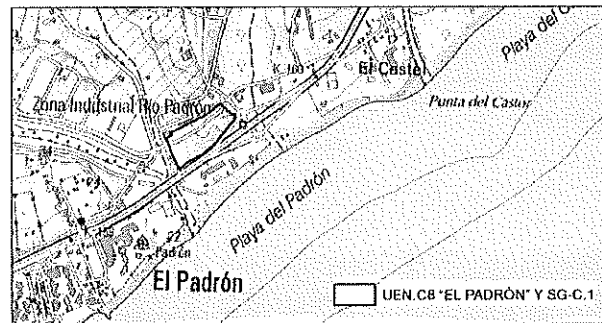
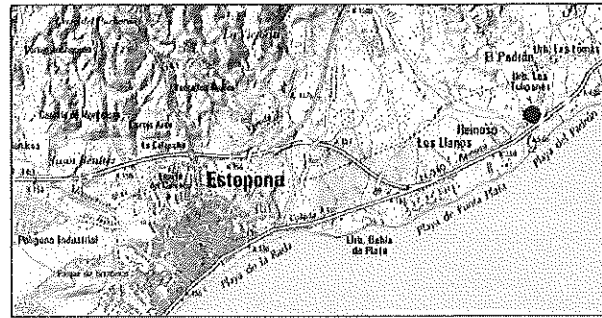
Se presenta informe con relación al documento ambiental estratégico, que es exigido para el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, correspondiente a una modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Estepona.

Las coordenadas ETRS 89 del punto centroide del ámbito y su superficie aproximada son las siguientes:

X	Y	ÁREA
311.332	4.034.734	27.600 m <sup>2</sup>

JOSE CARLOS NORMAN BAREA		16/03/2022 13:29	PÁGINA 2/6
VERIFICACIÓN	BndJAMHHPBDERXBWkJV9ETFD4BPQF4	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/</a>	

A



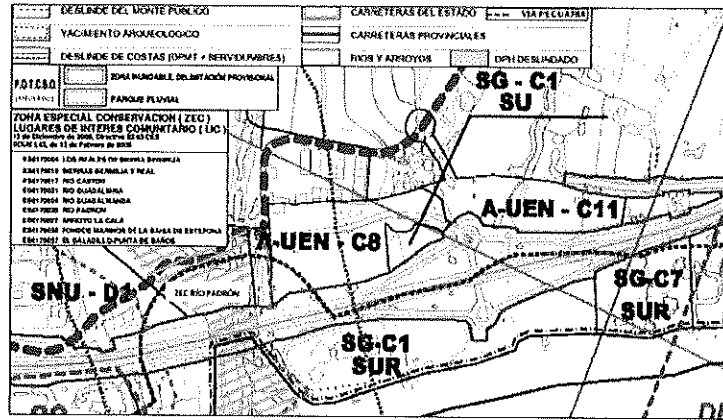
Plano 1: Localización

Según documentación presentada, los objetivos de la Modificación son los siguientes:

- Ajustar los límites del ámbito de suelo urbano no consolidado UEN-C.8 "El Padrón" a la actual línea de expropiación de la Autovía A-7 excluyendo de la misma el suelo que fue expropiado después de la aprobación del PGOU e incluido en el dominio público de dicha autovía.
- Suprimir el SG-C.1 (SU) destinado a gasolinera pasando su superficie a zonas verdes que se integran en el ámbito. Ello viene justificado porque la misma resulta actualmente innecesaria al existir ya una gasolinera justo al lado de donde se sitúa el SG-C.1
- Ordenar pormenorizadamente el ámbito para la posterior ejecución de un centro comercial.

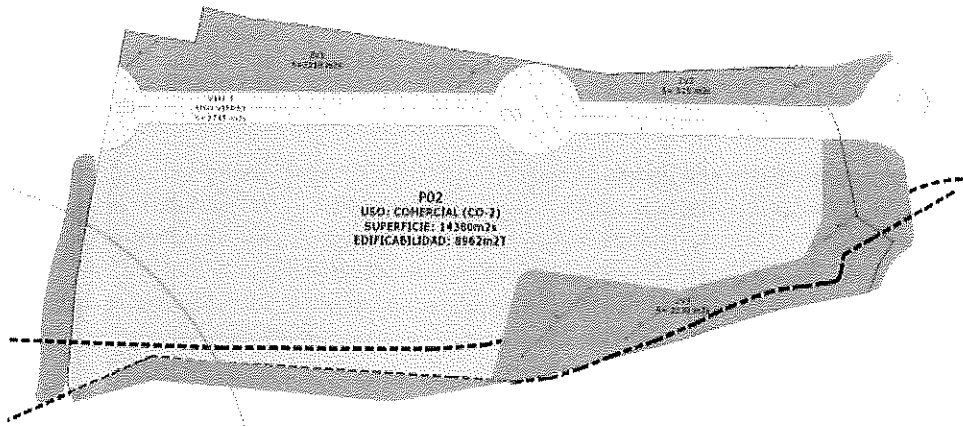
JOSE CARLOS NORMAN BAREA		16/03/2022 13:29	PÁGINA 3/6
VERIFICACIÓN	BndJAMHHPBDERXBWkJV9ETFD4BPQF4	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/</a>	

A



Afecciones de la UEN.CB EL PADRÓN Y SG-C.1 (SU) según la Adaptación Parcial del PGOU de Estepona a la LOUA

Plano 2



Plano 3. Ordenación de ámbito según Modificación propuesta

JOSE CARLOS NORMAN BAREA		16/03/2022 13:29	PÁGINA 4/6
VERIFICACIÓN	BndJAMHHPBDERXBWkJV9ETFD4BPQF4	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/</a>	



Plano 4. Deslinde oficiales de ZDPMT y ZSP, DES01/06/29/0010, en tramitación.

A la vista de la modificación del PGOU presentada (Planos 1, Localización de la parcela, 2, Afecciones de la UEN.C8 EL PADRÓN y SG-C.1 SU y 3, modificación propuesta) se observa que se proponen suelos con uso comercial en Zona de Servidumbre de Protección (ZSP), entre línea roja y verde del Plano 4, donde se refleja deslinde DES01/06/29/0010, actualmente en tramitación. A estos efectos se recuerda que el uso comercial en la ZSP no relacionado con actividades propias a llevar a cabo en la zona del DPMT no se encuentra entre los permitidos. Asimismo, el promotor deberá reseñar específicamente, con delimitación de las coordenadas UTM en Sistema ETRS 89 30 N, la superficie ocupada en m<sup>2</sup> de la ZSP.

Respecto a la servidumbre de tránsito, esta superficie, según lo preceptuado en el artículo 27 de la Ley 22/1988, de 21 de julio, de Costas, deberá dejarse permanentemente expedita para el paso público peatonal y para los vehículos de vigilancia y salvamento, pudiendo ser ocupada, así mismo, para la ejecución de paseos marítimos. En línea con lo anterior, indicar que el ajardinamiento en la zona de tránsito no es posible, por la necesidad legal de que permanezca expedito -sin ocupación- en todo momento.

Respecto a los usos de áreas libres (jardines), no considerados como uso prohibido en el citado artículo 25.1 de la Ley de Costas, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 45 del Reglamento General de Costas aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, se podrán efectuar en esta zona sin necesidad de autorización, cultivos y plantaciones, sin perjuicio de lo dispuesto en su artículo 27. Si se pretendieran otras obras, instalaciones o actividades, deberá ser solicitada la preceptiva autorización a esta Delegación Territorial, confor-

JOSE CARLOS NORMAN BAREA		16/03/2022 13:29	PÁGINA 5/6
VERIFICACIÓN	BndJAMHHPBDERXBWkJV9ETFD4BPQF4	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/</a>	



me a lo determinado en el artículo 49 del Reglamento General de Costas, teniendo en cuenta que, con carácter ordinario, sólo se permitirán en esta zona las obras, instalaciones y actividades que, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación y que existen una serie de usos expresamente prohibidos detallados en el artículo 25 de la Ley 22/1988, de 21 de julio.

Así mismo, el proyecto propuesto se ubica parcialmente en Zona de Influencia del dominio público marítimo-terrestre que, de acuerdo a la definición del artículo 30 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y al artículo 59 del Reglamento General de Costas, se corresponde con una franja con un mínimo de 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar. A este respecto, en la normativa citada se establece, entre otras cuestiones, que:


*"...Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, sin que, a estos efectos, la densidad de la edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable programado o apto para urbanizar en el término municipal respectivo".*

Asimismo se recuerda que para cualquier tipo de ocupación, tanto en la fase de urbanización como en la posterior ejecución de los proyectos, derivada de la necesidad de conectar instalaciones de cualquier tipo requerirá la correspondiente Autorización de Uso si es en ZSP y la preceptiva Concesión administrativa de DPMT para aquellas instalaciones que tengan previsto un carácter definitivo y superior al plazo máximo de 4 años que esta previsto para las Autorizaciones. Aspectos todos ellos que deben quedar reflejados en el correspondiente instrumento de planeamiento que se evalúa.

Lo que se comunica para su conocimiento y a los efectos oportunos.

Málaga a 11 de marzo de 2022

Sv. Protección Ambiental. (Firma digital)

JOSE CARLOS NORMAN BAREA		16/03/2022 13:29	PÁGINA 6/6
VERIFICACIÓN	BndJAMHHPBDERXBWkJV9ETFD4BPQF4	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/</a>	
			

INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE COMERCIO EN EL TRÁMITE DE INICIO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA RELATIVA AL BORRADOR DE LA “MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA, PARA EL SECTOR UEN.C8 “EL PADRON” Y SG-C.1, ESTEPOÑA”, MÁLAGA.

EXPTE.: EAE-012-20-MA

**1.- RÉGIMEN JURÍDICO.**

A) El Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía (TRLCIA), modificado por el Decreto-Ley 5/2012, de 27 de noviembre, de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral de Andalucía, y por el Decreto-Ley 12/2014, de 7 de octubre.

En primer lugar y respecto del ámbito del informe comercial, el artículo 33 del TRLCIA precisa que se someterán a informe comercial de la Consejería competente en materia de comercio interior los instrumentos de planeamiento urbanístico general y las innovaciones de los mismos que prevean o permitan la instalación de una gran superficie minorista o dispongan de usos terciarios comerciales con una superficie construida superior a 5.000 metros cuadrados.

En el artículo 33.2 del TRLCIA se establece que “igualmente, se someterá a informe de la Consejería competente en materia de comercio interior los instrumentos de planeamiento general o de desarrollo que establezcan la ordenación pormenorizada de grandes superficies minoristas”.

En relación a los establecimientos comerciales mayoristas, el artículo 30.2 del TRLCIA establece que, se considera que la implantación de un establecimiento comercial mayorista tiene incidencia territorial cuando disponga de una superficie construida total superior a 5.000 m<sup>2</sup>.

B) El Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, por el que se adapta el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía a las Resoluciones aprobadas por el Parlamento de Andalucía en sesión celebrada los días 25 y 26 de octubre de 2006 y se acuerda su publicación, dispone en su artículo 52, relativo a la actividad comercial, que el planeamiento urbanístico establecerá la determinación de los nuevos grandes establecimientos comerciales de acuerdo con los criterios de la legislación y la planificación comercial y del Plan de Ordenación Territorial de ámbito subregional correspondiente, en su caso, valorando principalmente su impacto sobre el modelo de ciudad, el medio ambiente, la ordenación de la movilidad urbana, la integración urbana y paisajística y el mantenimiento de las formas de comercio tradicional presentes en la ciudad, considerará específicamente la regulación espacial del pequeño y mediano comercio de las áreas urbanas, favoreciendo su desarrollo como elemento básico del modelo de ciudad funcional y económicamente diversificada.

**2.- TRAMITACIÓN.**

Este informe se emite a solicitud del Servicio de Protección Ambiental de la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible con entrada en la Consejería de Transformación Económica, Industria, Conocimiento y Universidades el 28 de septiembre de 2020 y se incardina en el procedimiento de formulación y aprobación del borrador de la “Modificación del Plan General de Ordenación Urbana, para el Sector UEN.C8 “El Padrón” y SG-C.1, Estepona, Málaga”, conforme al artículo 38 y 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.



FIRMADO POR	LORENA GARRIDO SERRANO	11/11/2020 09:23:39	PÁGINA 1/5
VERIFICACIÓN	NY1J89Z2ADP4BNWZ7JJ9B3GUB8E25N	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



**3.- CRITERIOS TERRITORIALES PARA LA IMPLANTACIÓN DE GRANDES SUPERFICIES MINORISTAS.**

El artículo 34 del TRLCIA introducido por el Decreto-Ley 12/2014, de 7 de octubre, establece una serie de criterios, con carácter orientativo, para la localización de las grandes superficies minoristas atendiendo a la articulación territorial y el acceso igualitario a los bienes y servicios. Estos criterios son los siguientes:

- a) Núcleos principales de los municipios que el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía identifica como ciudad principal o ciudad media.
- b) Núcleos principales de los municipios con relevancia territorial con más de 5.000 habitantes.
- c) Núcleos principales o secundarios con población superior a 20.000 habitantes.
- d) Núcleos de población identificados en los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional para la localización preferente de equipamientos y dotaciones supramunicipales o en aquellos suelos estratégicos para actividades económicas que contemplen la implantación de grandes superficies minoristas como uso compatible.

El artículo 34.2 establece que, en el caso de permitirse la implantación de una gran superficie minorista en un núcleo de población diferente a los señalados en el apartado anterior deberá quedar suficientemente justificada en el instrumento de planeamiento territorial o urbanístico que la autorice, en razón al ámbito funcional y a las condiciones de accesibilidad territorial de dicho núcleo.

Así mismo, en esta línea debemos recordar que el artículo 21.4 del TRLCIA considera que, en todo caso, tiene incidencia territorial supramunicipal cualquier implantación de gran superficie minorista.

**3.1º.- Población y distribución espacial.**

El núcleo principal del municipio de Estepona tiene una población de 46.538 habitantes, según datos de 2019 (INE). El núcleo secundario de El Padrón tiene 1.145 habitantes, según datos del INE de 2019.

**3.2º.- Referentes territoriales del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía y del Plan de Establecimientos Comerciales.**

El POT integra al municipio de Estepona en la unidad territorial de la Costa del Sol y dentro de la jerarquía del sistema de ciudades tiene la posición de ciudad media 2.

Según el Plan de Establecimientos Comerciales, Estepona pertenece a la Unidad Territorial Comercial de la Costa del Sol, encontrándose entre los municipios cuyo núcleo principal cumple con los criterios territoriales establecidos en el artículo 34 del TRLCIA para la implantación de grandes superficies minoristas. Si bien, el núcleo secundario de El Padrón no cumple con dichos criterios para la implantación de grandes superficies minoristas al no alcanzar los 20.000 habitantes por ser núcleo secundario.

**3.3º.- Conclusión.**

De conformidad con lo expuesto anteriormente y lo establecido en el Plan de Establecimientos Comerciales de acuerdo con el artículo 34 del TRLCIA, se comprueba que núcleo principal del municipio de Estepona tiene capacidad territorial suficiente para acoger una gran superficie minorista. Sin embargo, el núcleo secundario de El Padrón no cuenta con capacidad territorial suficiente conforme a los criterios citados.



FIRMADO POR	LORENA GARRIDO SERRANO	11/11/2020 09:23:39	PÁGINA 2/5
VERIFICACIÓN	NY1J89Z2ADP4BNWZ7JJ9B3GUB8E25N	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



4.- ANÁLISIS DESCRIPTIVO.

4.1º.- Objeto.

El objeto del documento presentado es:

- Ajustar los límites del ámbito de suelo urbano no consolidado UEN-C.8 "El Padrón" a la actual línea de expropiación de la Autovía A-7 excluyendo de la misma el suelo que fue expropiado después de la aprobación del PGOU e incluido en el dominio público de dicha autovía.
- Suprimir el SG-C.1 (SU) destinado a gasolinera pasando su superficie a zonas verdes que se integran en el ámbito. Ello viene justificado porque la misma resulta actualmente innecesaria al existir ya una gasolinera justo al lado de donde se sitúa el SG-C.1
- Ordenar pormenorizadamente el ámbito para la posterior ejecución de un centro comercial.

4.2º.- Borrador.

Según la memoria del documento, "la superficie de la UEN-C.8 tiene un total de 25.493 m<sup>2</sup>. La superficie mínima destinada a zonas verdes será de 5.265 m<sup>2</sup> de tal manera que la parcela comercial máxima tendrá una superficie inferior a 20.228 m<sup>2</sup>. El techo edificable comercial será de 8.962 m<sup>2</sup>t, resultando un índice de edificabilidad de 0,35 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s."

4.3º.- Planos.

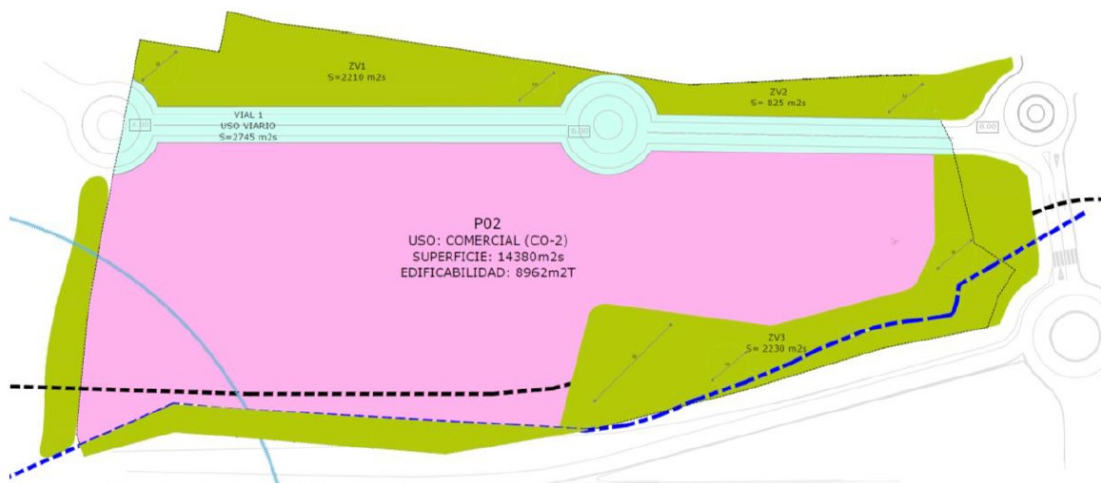
Plano de situación respecto el núcleo urbano de Estepona.



FIRMADO POR	LORENA GARRIDO SERRANO	11/11/2020 09:23:39	PÁGINA 3/5
VERIFICACIÓN	NY1J89Z2ADP4BNWZ7JJ9B3GUB8E25N	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	
			



Plano de zonificación.



FIRMADO POR	LORENA GARRIDO SERRANO	11/11/2020 09:23:39	PÁGINA 4/5
VERIFICACIÓN	NY1J89Z2ADP4BNWZ7JJ9B3GUB8E25N	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



**5.- VALORACIÓN SEGÚN EL TRLCIA.**

A la vista de la propuesta, el borrador presentado prevé la calificación de suelo de uso pormenorizado comercial con una edificabilidad máxima permitida de 8.962 m<sup>2</sup>t, sin que se prevea de forma expresa el uso pormenorizado de gran superficie minorista.

En esta fase de valoración ambiental debemos mencionar que los criterios territoriales de aplicación general para la implantación de todas las grandes superficies minoristas son establecidos por el artículo 25 del TRLCIA. Entre ellos tiene fundamental importancia el criterio de ciudad compacta, con preferencia por los sectores limítrofes o contiguos a áreas urbanas, capaces de articular territorios fragmentados, en los que se logre consolidar un espacio urbano compacto y diversificado.

Así mismo y en este sentido, el Artículo 32 del TRLCIA establece entre los criterios para el emplazamiento de grandes superficies minoristas por el planeamiento urbanístico el ubicarse en suelo urbano o en suelo urbanizable en continuidad con la trama urbana del núcleo principal, evitándose ubicaciones aisladas y desvinculadas de los núcleos de población, preferentemente conectadas al suelo urbano consolidado.

La localización de los suelos calificados con uso comercial del sector se encuentran próximos al núcleo secundario de El Padrón y de forma discontinua al núcleo urbano principal del municipio de Estepona, al no encontrarse ninguno de sus linderos de forma contigua a los suelos urbanos o urbanizables del núcleo principal, de forma que no contribuye a la consolidación de la ciudad compacta en este núcleo, constituye una ubicación aislada y, por lo tanto, inadecuada para la implantación de grandes superficies minoristas.

**6.- CONCLUSIÓN.**

En conclusión, a la vista de que la ordenación urbanística del sector propuesta por el documento presentado en el trámite de Evaluación Ambiental Estratégica, en la que se califica de forma expresa el suelo con el uso pormenorizado comercial con una edificabilidad de 8.962 m<sup>2</sup>t, se recomienda que el documento de la aprobación inicial de la “Modificación del Plan General de Ordenación Urbana, para el Sector UEN.C8 “El Padrón” y SG-C.1, de Estepona, Málaga”, excluya, para mayor seguridad jurídica, de forma expresa la posibilidad de implantación de grandes superficies minoristas, al no cumplir dicho sector con los criterios para el emplazamiento de grandes superficies minoristas del TRLCIA. Así mismo, deberá someterse al informe comercial de la Consejería competente en materia de comercio interior, conforme al artículo 33 y 35 del TRLCIA..

Sevilla, a la fecha de la firma.

LA DIRECTORA GENERAL DE COMERCIO

Fdo.: Lorena Garrido Serrano.



FIRMADO POR	LORENA GARRIDO SERRANO	11/11/2020 09:23:39	PÁGINA 5/5
VERIFICACIÓN	NY1J89Z2ADP4BNWZ7JJ9B3GUB8E25N	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

**INFORME TÉCNICO**

**Expediente N°: MA-68827**

**REFERENCIA: SPA/DPA/ATD/121/2020**

**Fecha:** 25 de Febrero de 2020  
**Asunto:** Informe sobre Revisión de Expediente (\*)  
**Destinatario:** Servicio del D.P.H. y Calidad de las Aguas de la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Ganadería y Pesca en Málaga.

**DATOS DEL EXPEDIENTE**

**Expediente:** Innovación PGOU Estepona UENC.8 EL PADRON Y SG-C.1  
**Peticionario :** Servicio de Protección Ambiental  
**Reg. Entrada:** 24/09/2020  
**Municipio** Estepona  
**Lugar o Paraje:** EL Padrón  
**Coords. UTM:** **Datum:** ETRS89 **Huso:** 30 **X:** 4034734 **Y:** 2549300  
**Cauce:** Varios  
**Registro:**  
**Provincia:** Málaga  
**Margen:** --

1. DOCUMENTACIÓN PRESENTADA, TRAMITACIÓN Y RESOLUCIÓN

Con fecha 24 de Septiembre de 2020, se emite nota de servicio por el Jefe de Servicio de Protección Ambiental, en el que solicita la emisión del informe en el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la Innovación del PGOU de Estepona relativa a la UEN-C,8 “El Padrón y SG-C.1, al que se hace referencia en el art. 39.2 de la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, a tal efecto remite la documentación que obra en su poder relativa al Documento Ambiental Estratégico y que sirve de base para el estudio de propuesta.

2. ANTECEDENTES Y ANÁLISIS DEL EXPEDIENTE

Presentada la solicitud de inicio de evaluación ambiental, y tras considerar el órgano ambiental su admisión a trámite, se procederá a consultar a las administraciones públicas afectadas, y tras esta fase se procederá a emitir el correspondiente informe ambiental estratégico.

Para iniciar el estudio, vemos muy adecuado tal y como hace el Documento Ambiental, establecer la localización del sector objeto de esta innovación, por lo que procedemos de la misma forma, para situar al lector en el punto de partida.





**Mapa Topográfico Nacional 1:25.000 Del Instituto Geográfico Nacional**

Vemos como afecta a un parcela que se califica como suelo urbano no consolidado y un sistema general SG-C,1 (SU). En este sector el PGOU vigente propone un uso global industrial/comercial permitiéndose ambos usos de forma pormenorizada. Asimismo, la edificabilidad total permitida es de 11.064 mts cuadrados. Y para el caso del sistema general, se propone el establecimiento de una estación de servicio.

Los objetivos de esta modificación, son, tal y como se recoge en el Documento Ambiental, en su página 5:

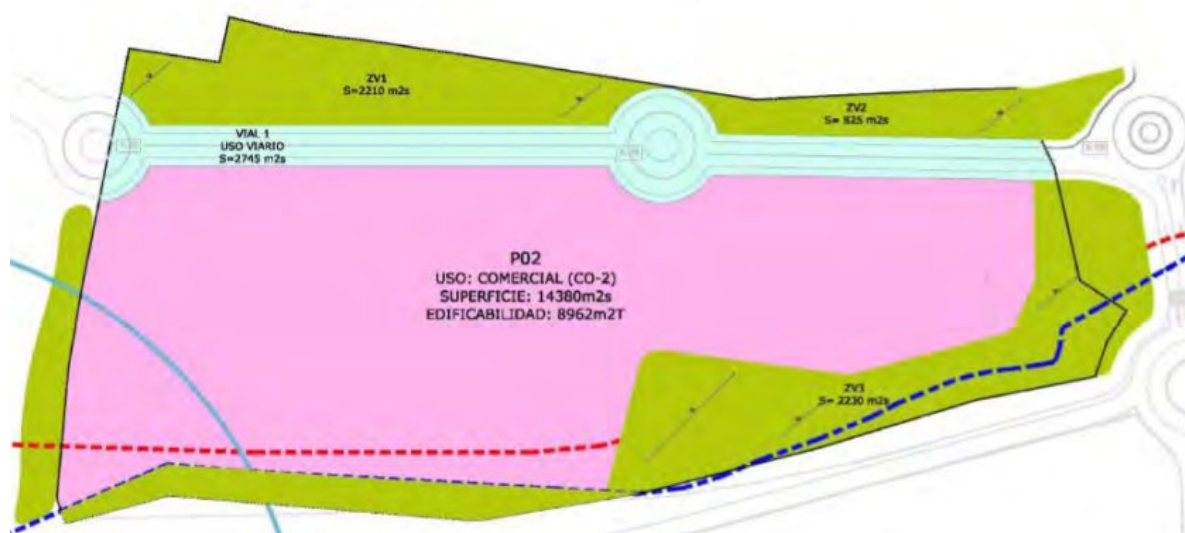
- Ajustar los límites del ámbito de suelo urbano no consolidado UEN-C.8 "El Padrón" a la actual línea de expropiación de la Autovía A-7 excluyendo de la misma el suelo que fue expropiado e incluido en el dominio público de dicha autovía.
- Suprimir el SG-C.1 (SU) destinado a gasolinera pasando su superficie a zonas verdes que se integran en el ámbito. Ello viene justificado porque la misma resulta actualmente innecesaria al existir ya una gasolinera justo al lado de donde se sitúa el SG-C.1
- Ordenar pormenorizadamente el ámbito para la posterior ejecución de un centro comercial.

En este punto, el documento ambiental define para el presente supuesto varias alternativas que va desde la cero que supone no intervenir de ninguna manera en el sector, la alternativa núm 1 acorde a lo previsto por el actual Plan General de Ordenación Urbana y alternativa núm 2, que presenta mejoras respecto de las anteriores, considerándola la más eficaz y eficiente, desde el punto de vista de su sostenibilidad y menor impacto. En el documento se justifica razonadamente los motivos para la selección de la alternativa.

Es en dicha alternativa en la que nos centraremos, con el objetivo de determinar si se cumple con los parámetros y condicionantes legales que desde el punto de vista de la protección del dominio público hidráulico se deben de respetar a fin de obtener un sistema de desarrollo que sea sostenible y adecuado a los niveles de protección que el actual sistema requiere.



Esta alternativa seleccionada conlleva suprimir el SG-C.1, integrando su superficie en la UEN-C.8 y destinándola a zonas verdes, así como ordenar pormenorizadamente dicho ámbito para construir un centro comercial. Asimismo, conlleva la exclusión del ámbito del suelo expropiado en su día para la autovía A-7. La superficie de la UEN-C.8, una vez descontado dicho suelo, es de 23.133 m<sup>2</sup> a los que se añaden 2.360 m<sup>2</sup> del SG-C.1 resultando un total de 25.493 m<sup>2</sup>. La superficie mínima destinada a zonas verdes será de 5.265 m<sup>2</sup> de tal manera que la parcela comercial máxima tendrá una superficie inferior a 20.228 m<sup>2</sup>. El techo edificable comercial será de 8.962 m<sup>2</sup>t



Esta es la alternativa elegida, pues es la que presenta las mayores ventajas.

### 3. PROTECCIÓN RELATIVA AL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO

Sin perjuicio de lo dispuesto en la Sección VI del Título I del Reglamento de la Planificación Hidrológica, aprobado por Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, constituyen objetivos medioambientales en materia de agua los siguientes:

- Prevenir el deterioro del estado de todas las masas de agua, superficiales, subterráneas y de las zonas protegidas, y, en su caso, restaurarlas con objeto de alcanzar el buen estado ecológico de las mismas. Para ello se definirán, implementarán y garantizarán los caudales ambientales necesarios para la conservación o recuperación del buen estado ecológico de las masas de agua.
- Conseguir un uso racional y respetuoso con el medio ambiente, que asegure a largo plazo el suministro necesario de agua en buen estado, de acuerdo con el principio de prudencia y teniendo en cuenta los efectos de los ciclos de sequía y las previsiones sobre el cambio climático.

FIRMADO POR	PAOLO LAGUNA MATTEI	11/03/2021	PÁGINA 3/11
VERIFICACIÓN	640xu994VVRXFSgeXECauNsRXbknN	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



- c) Reducir progresivamente la contaminación procedente de los vertidos o usos que perjudiquen la calidad de las aguas en la fase superficial o subterránea del ciclo hidrológico.
- d) Compatibilizar la gestión de los recursos naturales con la salvaguarda de la calidad de las masas de agua y de los ecosistemas acuáticos.
- e) Integrar en las políticas sectoriales y la planificación urbanística la defensa del dominio público hidráulico, la prevención del riesgo y las zonas inundables.
- f) Y en general los establecidos en el [artículo 80 de la Ley 7/2007, de 9 de julio](#), de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Localizado el sector objeto de la modificación, en el municipio de Estepona, se identifica la existencia de elementos que configuran el dominio público hidráulico, en concreto y por cercanía distinguimos el Río Padrón, el Arroyo de las Abejeras y el Arroyo Judío.

Es por ello que el art. 6 del Texto Refundido de la Ley de Aguas aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de Julio, que dispone:

*“Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas, y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces.*

*Las márgenes están sujetas, en toda su extensión longitudinal:*

- a) A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura, para uso público que se regulará reglamentariamente.*
- b) A una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.”*

En concreto el art. 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986 de 11 de abril, establece:

*1. La zona de servidumbre para uso público definida en el artículo anterior tendrá los fines siguientes:*

- a) Protección del ecosistema fluvial y del dominio público hidráulico.*
- b) Paso público peatonal y para el desarrollo de los servicios de vigilancia, conservación y salvamento, salvo que por razones ambientales o de seguridad el organismo de cuenca considere conveniente su limitación.*
- c) Varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad.*

*2. Los propietarios de estas zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no deterioren el ecosistema fluvial o impidan el paso señalado en el apartado anterior.*

*Las talas o plantaciones de especies arbóreas requerirán autorización del organismo de cuenca.*

*3. Con carácter general no se podrá realizar ningún tipo de construcción en esta zona salvo que resulte conveniente o necesaria para el uso del dominio público hidráulico o para su conservación y restauración. Solo podrán autorizarse edificaciones en zona de servidumbre en casos muy justificados.*

FIRMADO POR	PAOLO LAGUNA MATTEI	11/03/2021	PÁGINA 4/11
VERIFICACIÓN	640xu994VVRXFSgeXECauNsRXbeknN	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



*Las edificaciones que se autoricen se ejecutarán en las condiciones menos desfavorables para la propia servidumbre y con la mínima ocupación de la misma, tanto en su suelo como en su vuelo. Deberá garantizarse la efectividad de la servidumbre, procurando su continuidad o su ubicación alternativa y la comunicación entre las áreas de su trazado que queden limitadas o cercenadas por aquélla.”*

Identificado el dominio público hidráulico que afecta al sector, se requiere la determinación de las zonas de protección, distinguiendo la zona de servidumbre y la zona de policía del dominio público hidráulico, así mismo, se debe hacer análisis de las zonas inundables que pudiera afectar directamente esta superficie.

El dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre se clasificarán de acuerdo a lo establecido en la normativa de ordenación territorial y en la legislación urbanística de Andalucía correspondiendo a la administración con competencias en ordenación del territorio y planificación urbanística la clasificación del suelo en aplicación de la legislación vigente.

El informe emitido por la Administración Hidráulica Andaluza deberá hacer un pronunciamiento expreso sobre si los planes de ordenación del territorio y urbanismo respetan los datos del deslinde del dominio público hidráulico, o la delimitación técnica del mismo, y sus zonas de servidumbre y policía.

Los planes de desarrollo deberán delimitar y respetar el dominio público hidráulico y las zonas de servidumbre, garantizándose para estas zonas los usos que se establecen en la normativa de aguas

A fin de integrar las actuaciones promotoras y desarrollo urbanístico, con la defensa del dominio público hidráulico, es primordial la adecuación del proyecto a los principios generales y determinaciones básicas establecidas por la normativa vigente.

En la zona de dominio público hidráulico se prohibirá cualquier tipo de ocupación temporal o permanente, con las excepciones relativas a los usos comunes especiales legalmente previstas.

En las zonas de servidumbre sólo se podrá prever ordenación urbanística para uso público orientada a los fines de paso público peatonal y para el desarrollo de los servicios de vigilancia, conservación y salvamento y para el varado y amarre ocasional de embarcaciones, por tanto, no podrán prever construcciones. En estas zonas el planeamiento podrá planificar siembras o plantaciones de especies no arbóreas, que den continuidad a la vegetación de ribera específica del ámbito. Cualquier uso que demande la disposición de infraestructuras, mobiliario, protecciones, cerramiento u obstáculos deberá ser acorde a los fines indicados. En la zona de servidumbre no se permitirá la instalación de viales rodados.

Por su parte el art. 9 del mismo cuerpo legal establece:

*“1. En la zona de policía de 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce quedan sometidos a lo dispuesto en este Reglamento las siguientes actividades y usos del suelo:*

- a) Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.*
- b) Las extracciones de áridos.*
- c) Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.*

FIRMADO POR	PAOLO LAGUNA MATTEI	11/03/2021	PÁGINA 5/11
VERIFICACIÓN	640xu994VVRXFSgeXECauNsRXbeknN	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



*d)Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del estado de la masa de agua, del ecosistema acuático, y en general, del dominio público hidráulico.*

*2.Sin perjuicio de la modificación de los límites de la zona de policía, cuando concurra alguna de las causas señaladas en el artículo 6.2 del Texto Refundido de la Ley de Aguas (TRLA), la zona de policía podrá ampliarse, si ello fuese necesario, para incluir la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo, al objeto específico de proteger el régimen de corrientes en avenidas, y reducir el riesgo de producción de daños en personas y bienes. En estas zonas o vías de flujo preferente sólo podrán ser autorizadas aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dichas zonas, en los términos previsto en los artículos 9 bis, 9 ter y 9 quáter.”*

En la zona de policía quedan prohibidas aquellas actuaciones que supongan alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno, las extracciones de áridos, así como cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico. También queda prohibida la instalación de balsas-depósitos de efluentes procedentes de actividades industriales o agrarias, aunque dispongan de medidas para evitar filtraciones o rebosamientos, salvo que estén fuera de zona inundable y que por su naturaleza no puedan tener otra ubicación.

Las fichas urbanísticas de los sectores que afectan a cauces de dominio público hidráulico o a sus zonas de protección deberán recoger tal afección y la limitación de usos que corresponda, citando además que para la aprobación de la figura de desarrollo correspondiente el Ayuntamiento deberá solicitar informe en materia de aguas a la Administración Hidráulica.

En general todas las obras a ejecutar en el dominio público hidráulico, zona de servidumbre y zona de policía deben ser autorizadas por la administración hidráulica.

La consecución y logro de los objetivos ambientales, tendrá repercusiones sociales y económicas positivas, que en relación al medio hídrico propiciarán un medio renovado y mejorado. Desde el punto de vista económico, se considera que se deberán de destinar mayores recursos cuantitativos para la implantación de las medidas que consigan una gestión eficaz. En este sentido, se valorará la incorporación de recursos no convencionales que conllevarán un aumento del coste repercutido.

### 3.1 Aguas continentales: Aguas superficiales:

El planeamiento urbanístico dará un tratamiento respetuoso al cauce, a sus riberas y márgenes así como a las aguas que circulan por ellos, de forma que el medio ambiente hídrico no sea alterado y en los casos que exista un degradación del mismo se adopten las medidas necesarias para su recuperación.

El tratamiento dado al dominio público hidráulico debe ser conjunto con la cuenca vertiente, contemplando su integración con el medio urbano, respetando el paisaje y potenciando el uso y disfrute ciudadano del cauce y de sus zonas de servidumbre y policía. A la vez que se favorezca la identidad territorial, la función natural de los cauces y la conservación y mejora de la biodiversidad acuática y de las especies asociadas.

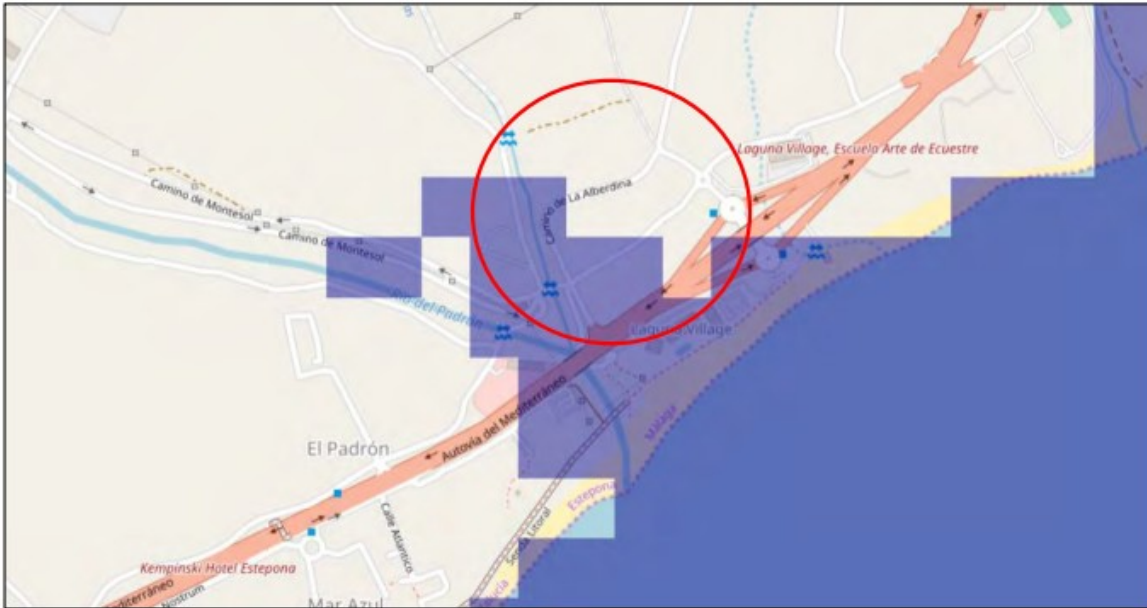
FIRMADO POR	PAOLO LAGUNA MATTEI	11/03/2021	PÁGINA 6/11
VERIFICACIÓN	640xu994VVRXFSgeXECauNsRXbeknN	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	





En el documento ambiental, se prevé esta afección y las medidas propuestas pasan por evitar ejecutar construcciones en la zona inundable, estableciendo tan solo una zona verde. Página 108 del documento ambiental.

Mayor afección representa la inundabilidad por su ubicación en zona litoral.



El ámbito de estudio no está afectado por ninguna de las figuras de protección ambiental, el más cercano es una zona ZEC que se encuentra a menos de 50 metros aproximados, es la ZEC del Río del Padrón. Si bien el PGOU, ya clasifica estos suelos como suelos urbanos, no hay cambios de usos que puedan considerarse de afección a dicho espacio. En todo caso con la modificación propuesta se mejora las zonas verdes y se eliminan riesgos potenciales (suelos industriales y la gasolinera del Sistema General), considerándose en todo caso impactos positivos sobre la ZEC, de forma indirecta.

### 3.2 Aguas continentales: Aguas subterráneas

El ámbito que cubre el sector objeto de la innovación, está afectado directamente por la existencia de una masa de aguas subterránea, distinguimos con código europeo las siguiente masa de agua ES060MSBT060.040, que según el Plan Hidrológico vigente se encuentra en un estado global de MALO, resultando que los principales problemas que presenta son: Contaminación de nitratos por origen agrario, contaminación por fitosanitarios y sobreexplotación de acuíferos, intrusión marina y otros procesos de salinización.

En esta masa de agua, el Plan Hidrológico vigente prevé las siguientes líneas de actuación:

- 1) Fomento de buenas prácticas en el uso de fitosanitarios en campos de golf.
- 2) Constitución de comunidad de usuarios y elaboración del plan de explotación.



3) Aumento del uso de recursos regenerados mediante tratamiento terciario para riegos agrícolas, usos industriales y ante todo campos de golf y usos urbanos no prioritarios.

4) Fomento de actuaciones de desalación en áreas costeras deficitarias.

5) Plan de mejora y modernización de regadíos.

6) Ejecución de infraestructuras de conexión y distribución desde las fuentes de recursos en alta.

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

En los casos en los que una masa de agua esté tan afectada por la actividad humana que sea excesivamente difícil su recuperación, se podrán establecer objetivos medioambientales con arreglo a criterios adecuados.

Asimismo se debe tener en cuenta el Grado de susceptibilidad a la contaminación en un acuífero, por infiltración a través de la zona no saturada (grado de permeabilidad), más otros factores que también intervienen: profundidad de la zona saturada, conductividad hidráulica del acuífero, pluviometría, pendientes, etc.

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

No obstante se deberán adoptar medidas que procuren evitar la producción de estos vertidos accidentales, así en la fase de construcción se deberán adecuar zonas específicas para el cambio de aceites u otros efluentes que se utilicen. En definitiva, se deben adoptar medidas de gestión adecuadas para el tratamiento de los vertidos líquidos o sólidos que se generen, compresivas tanto para la fase de construcción como para la fase de funcionamiento. No obstante se trata de un suelo urbano, y la probabilidad de que se produzca un evento de vertido de efluentes que llegue a la masa de agua, es poco probable.

En cualquier caso, queda prohibido y se deben evitar actuaciones que supongan impactos irreversibles al acuífero o cuya recuperación sea gravosa económica o temporalmente.

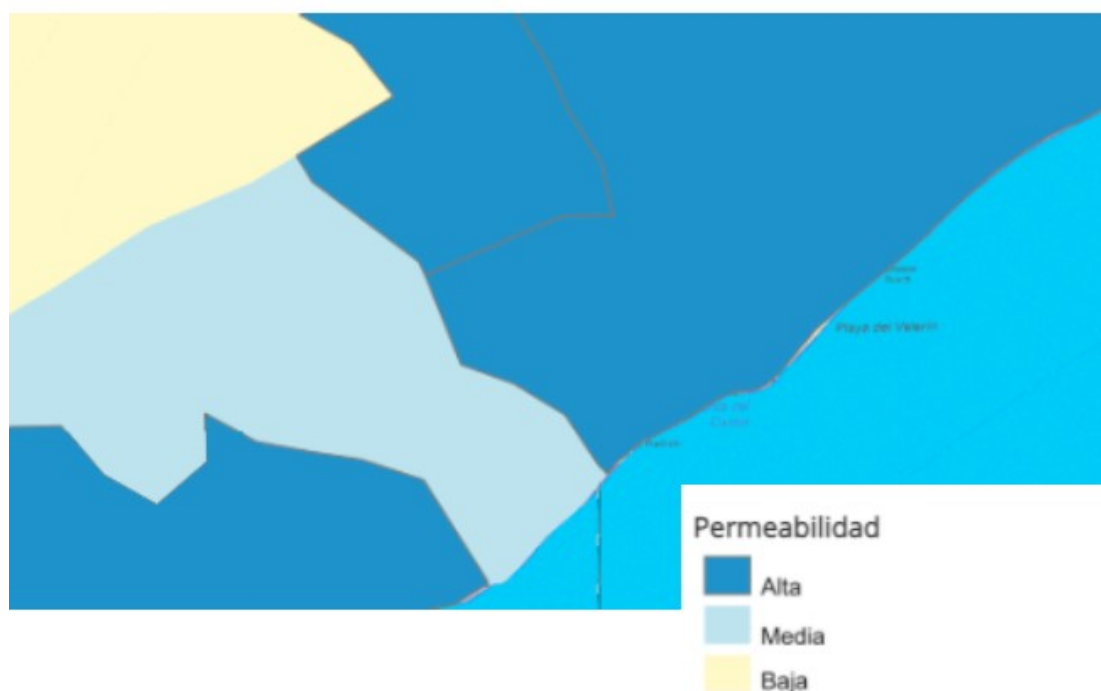
En tanto que lo que se pretende es la urbanización del sector, de cara a minimizar el el impacto que genera el sellado del suelo sobre la recarga de las masas de agua subterráneas existentes en el municipio, se deben incluir en el Plan normas para el proyecto de urbanización y edificación, de tal manera que incluyan en el tratamiento de espacios libres de parcela la utilización de superficies permeables, minimizándose la cuantía de pavimentación u ocupación impermeables a aquellas superficies en las que sea estrictamente necesario. Medida que será de aplicación en todos los espacios libres.

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

FIRMADO POR	PAOLO LAGUNA MATTEI	11/03/2021	PÁGINA 9/11
VERIFICACIÓN	640xu994VVRXFSgeXECauNsRXbknN	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



- a) En las aceras de ancho superior a 1,5 M: 20% como mínimo de superficie permeable
  - be) Para bulevares y medianas: 50% como mínimo de superficie permeable.
  - ca) Para las plazas y zonas verdes urbanas: 35 % como mínimo de superficie permeable.
- La permeabilidad que presenta el sector se puede considerar en la siguiente imagen:



### 3.3 Sistema de Explotación

La zona en la que se pretende actuar esta situada en el sistema de explotación en la Demarcación Hidrográfica de la Cuenca Mediterránea Andaluza en el Plan Hidrológico Vigente se identifica como Sistema I, Serranía de Ronda, subsistema 3, Cuencas vertientes al mar entre las desembocaduras de los ríos Guadiaro y Guadalhorce.

### 3.4 Abastecimiento de agua

Los instrumentos de desarrollo (planes parciales, planes especiales y estudios de detalle) que provengan de planeamientos generales ya informados por la Administración Hidráulica Andaluza y con informe favorable de disponibilidad de recursos hídricos estarán exentos de presentar la información en materia de disponibilidad. En caso contrario deberán presentar la información que corresponda según lo determinado en el presente apartado y en el correspondiente condicionado.

### 4. Saneamiento, Depuración y tratamiento de aguas residuales.

Es competencia del municipio, el tratamiento de las aguas residuales urbanas, el art. 13.1 c) de la Ley 9/2010, de 30 de julio de Aguas para Andalucía, señala que corresponde al municipio en materia de



aguas el saneamiento o recogida de las aguas residuales urbanas y pluviales de los núcleos de población a través de las redes de alcantarillados municipales hasta el punto de interceptación con los colectores generales o hasta el punto de recogida para su tratamiento.

Asimismo es competencia del Ayuntamiento, la depuración de las aguas residuales urbanas, que comprende la interceptación y el transporte de las mismas mediante los colectores generales, su tratamiento hasta el vertido del efluente a las masas de aguas continentales o marítimas. También le corresponde el control y seguimiento de vertidos a la red de saneamiento municipal, así como el establecimiento de medidas o programas de reducción de la presencia de sustancias peligrosas en dicha red.

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

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

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

En cuanto a la utilización de agua regenerada para la utilización en el riego de zonas verdes, se deberá contar con la oportuna autorización o concesión administrativa.

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

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

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

FIRMADO POR	PAOLO LAGUNA MATTEI	11/03/2021	PÁGINA 11/11
VERIFICACIÓN	640xu994VVRXFSgeXECauNsRXbeknN	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	

**INFORME DEL DEPARTAMENTO DE GESTIÓN DE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS  
RELATIVO AL DOCUMENTO “MODIFICACIÓN DEL PGOU ESTEPONA UEN-C-8 EL PADRÓN Y  
SG -C1 (T. M ESTEPONA). EXPEDIENTE DGENP/145/2020.**

En relación a la Nota de Régimen Interior procedente del Servicio de Protección Ambiental con fecha 28/10/2020 y recibida en esta asesoría técnica el 4/11/2020, en la que se solicita informe relativo al expediente de solicitud de inicio de evaluación estratégica simplificada para la modificación del Sector UEN-C-8 “El Padrón” y SG-C1, en el término municipal de Estepona, consistentes en:

- Ajustar los límites del ámbito de suelo urbano no consolidado UEN-C.8 “El Padrón” a la actual línea de expropiación de la Autovía A-7, excluyendo de la misma el suelo que fue expropiado después de la aprobación del PGOU e incluido en el dominio público de dicha autovía.

- Suprimir el SG-C.1 (SU) destinado a gasolinera pasando su superficie a zonas verdes que se integran en el ámbito. Ello viene justificado porque la misma resulta actualmente innecesaria al existir ya una gasolinera justo al lado de donde se sitúa el SG-C.1.

- Ordenar pormenorizadamente el ámbito para la posterior ejecución de un centro comercial.

Una vez revisada la cartografía de localización del sector de fecha abril de 2020 y la información oficial disponible en la Unidad de disco del repositorio de la REDIAM, le comunico respecto a las competencias asignadas a este Departamento y sin perjuicio de las que son propias del resto de Departamentos y Unidades Administrativas del Servicio de ENP, así como de otras de esta Delegación, que el sector referido no se localiza dentro de los límites de ninguna Zona de Especial Conservación que actualmente pertenezca a la Red Natura 2000 dependiente de esta Unidad Administrativa.

No obstante lo anterior, se hace constar la proximidad a la Zona de Especial Conservación ES6170026 “Río El Padrón”, localizada al oeste del sector objeto de ordenación y de la cual queda separada tan sólo por un vial pavimentado de servicio.



C/ Mauricio Moro, nº 2-3ª 29006 Málaga  
Teléf.: 951033800. Fax 951038250.

FIRMADO POR	ANTONIO PULIDO PASTOR		25/11/2020	PÁGINA 1/2
	ENCARNACIÓN CASERMEIRO HERMOSO			
VERIFICACIÓN	640xu8946GWZLFJe6HE+izQtuKhtda	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>		

La ZEC “Río Padrón” fue declarada por Decreto 4/2015, de 13 de enero, lo que conlleva su inclusión en el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y su integración en la Red Ecológica Europea Natura 2000, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.1 de la Ley 2/89, de 18 de julio, y en el artículo 42 de la Ley 33/2015, de 21 de septiembre, por la que se modifica la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, quedando recogidos en el citado decreto los límites territoriales del espacio (BOJA nº 52 del año 2015) y estando también disponibles en la página web de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, siendo toda esta información de obligada consideración por parte del equipo redactor de la documentación que fuese a presentarse.

La citada ZEC cuenta, además, con un Plan de Gestión aprobado por Orden de 18 de marzo de 2015, el cual se constituye como elemento central del régimen de protección y gestión y donde se recogen las medidas de conservación de dicho espacio, debiendo ser igualmente tenidas en cuenta por parte de la documentación del estudio ambiental definitiva.

Vista por tanto la proximidad del sector de ordenación por su zona oeste con la ZEC “Río Padrón”, y atendiendo a que el destino del suelo es mayoritariamente para uso comercial, el documento ambiental estratégico deberá evaluar ambientalmente los impactos potenciales que se pudieran derivar como consecuencia de la transformación del uso del suelo y que pueden afectar, directa e indirectamente, al acuífero del río, a la calidad de las aguas y a la vegetación de ribera, todo ello derivado de los movimientos de tierras para la preparación del terreno, obras de urbanización, dotación de infraestructuras, generación de residuos, el sistema de captación de aguas si lo hubiere o los vertidos indebidos al río, entre otras posibles alteraciones ambientales.

En Málaga, a 25 de noviembre de 2020

LA ASESORA TÉCNICA

Fdo. Encarnación Casermeiro Hermoso

Vº Bº EL JEFE DE DEPARTAMENTO DE GESTIÓN  
DE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS  
Fdo. Antonio Pulido Pastor



C/ Mauricio Moro, nº 2-3ª 29006 Málaga  
Teléf.: 951033800. Fax 951038250.

FIRMADO POR	ANTONIO PULIDO PASTOR	25/11/2020	PÁGINA 2/2
VERIFICACIÓN	ENCARNACIÓN CASERMEIRO HERMOSO	640xu8946GWZLFJe6HE+izQtuKhtda	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>

♣Nº: SGM/DGB/02 INF 190 20

SGMN\_2020\_MA\_0408

SPA/DPA/RMF/148/2020

Asunto: Remisión de Informe Técnico sobre innovación PGOU de Estepona – UEN-C.8 “EL PADRÓN” Y SG-C.1

Remitente: Dpto. GEO – Diversidad y BIO - Diversidad

Destinatario: Sv. Gestión del Medio Natural

En relación a la petición de informe del Servicio de Gestión del Medio Natural a este Departamento a raíz de la solicitud de informe procedente del SPA respecto a:

## INNOVACIÓN PGOU ESTEPONA UEN-C.8 “EL PADRÓN” Y SG-C.1



### 1. PROMOTOR Y OBJETO:

Esta innovación está promovida por PROYECTOS Y DESARROLLOS DEL ESTRECHO, S.A., con C.I.F. A11087749 y domicilio en Centro Comercial Mar y Sol, local 5.7.-11310 San Roque (Cádiz), representada por D. Alejandro Sancho Lora, con D.N.I. 31.815.056 F, cuya intención es el desarrollo del sector con calificación, según PGOU, de suelo industrial – comercial. Para ello se propone excluir la superficie expropiada por el dominio público de la autovía. También se suprimirá el SG-C.1 (SU), el cual estaba destinado a gasolinera, y su superficie se transformaría a zonas verdes (se justifica porque actualmente es innecesaria al existir ya una gasolinera justo al otro lado de donde se sitúa el SG-C.1); y por último se ordena el ámbito para la futura ejecución de un centro comercial.

### 2. SUPERFICIE Y LOCALIZACIÓN:

La superficie del sector es de 27.660 m<sup>2</sup>, aunque en función a la tasa de edificabilidad permitida, la superficie edificable es de 11.064 m<sup>2</sup>.

Las coordenadas ETRS 89 del punto centroide del ámbito y su superficie aproximada son las siguientes: X 311.332 Y 4.034.734.



FIRMADO POR	MARIA NIEVES CRUZ SALCEDO MANUEL GRONDONA RODRIGUEZ	24/09/2021	PÁGINA 1/3
VERIFICACIÓN	640xu858SB0DSB6hQUbaf c1wNoXLTX	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



### 3. ANÁLISIS DE AFECCIONES

Analizando todas las capas de información geográfica disponibles en la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible y aquellas pertenecientes a la Red de información ambiental sobre vegetación y fauna protegida, georrecursos, espacios de interés, etc., no aparece ningún Hábitat de interés comunitario, ni otros recursos relacionados con flora o fauna protegida. No está afectado por Red Natura, aunque se encuentra cercano y separado por un vial al ZEC ES6170026 río Padrón.

En cuanto a la vegetación y el paisaje existente, se encuentra muy transformados por la presencia de muchos elementos antrópicos (autovía, etc.).

### 4. CONCLUSIONES:

El ámbito de esta innovación del P.G.O.U. no se contempla que existan ninguna especie de fauna o flora en régimen de protección especial afectada y tampoco se dan afecciones a los georrecursos; por lo que se concluye que en esta planificación no se encuentran valores ambientales con carácter protegido que se vean alterados por la innovación propuesta.

De cualquier manera se redacta una serie de generalidades y precauciones ambientales en el desarrollo de cualquier ámbito urbanístico.

### 5. CONDICIONADO Y RECOMENDACIONES

- Se recuerda la prohibición del uso de especies exóticas invasoras en la creación de jardines, en base a lo establecido en el “Real Decreto 630/2013 de 2 de agosto.
- Respecto a las zonas verdes, se debe utilizar vegetación autóctona y adecuada a la serie climática correspondiente a la localidad. Estos grupos de plantas poseen escasos requerimientos hídricos y apenas necesidades de mantenimiento. Su rusticidad hacen que mantengan el verdor a lo largo de todas las estaciones, además de existir una amplia variedad de especies de uso en zonas verdes y jardinería que permiten múltiples posibilidades de colores, texturas y formas.
- Preventivamente, se deberán hacer prospecciones de fauna antes del inicio del desarrollo urbanístico. Esto se debe a que puedan existir especies con baja capacidad de movilidad como anfibios y reptiles, refugios o nidos de aves. De manera muy general, se informa que la época de reproducción de aves comprende de febrero a junio. En el caso de los murciélagos, el desalojo se debe realizar en períodos de actividad de los murciélagos (entre mediados de marzo y final de abril y desde principios de agosto a mediados de octubre) quedando prohibido durante los periodos de hibernación y reproducción.
- Las comprobaciones deberán realizarse con la presencia de Agentes de Medio Ambiente y/o técnicos competentes en cada materia. En caso de la 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.
- En las líneas eléctricas aéreas, tanto en suelo urbanizable, como en no urbanizable, se estará sujeto al 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. En caso que en algún

FIRMADO POR	MARIA NIEVES CRUZ SALCEDO	24/09/2021	PÁGINA 2/3
	MANUEL GRONDONA RODRIGUEZ		
VERIFICACIÓN	640xu858SB0DSB6hQUbafc1wNoXLTX	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



tramo la línea eléctrica deba realizarse de forma aérea, se deberá tener en cuenta 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”.

- En relación a la infraestructura viaria en el municipio, deberá incorporarse el condicionado relativo a paso de la fauna silvestre, respecto al diseño de cunetas y de pasos de agua o alcantarillas en carreteras y caminos. En el caso de las primeras, cada 15 metros lineales de cuneta, se colocará una rampa de superficie rugosa para facilitar la salida al exterior. La pendiente recomendada para las paredes laterales de la cuneta será inferior al 57%.
- Se adoptarán cuantas medidas preventivas oportunas para evitar cualquier posible afección negativa a los cursos de agua, así como a la vegetación y fauna de ribera asociada a los mismos.
- Respecto a las alcantarillas o arquetas, se deberá dotar a estas de un sistema homologado similar, para facilitar la salida de los animales, a base de rampas perimetrales con sustrato granulado.
- En caso de encontrar especies de fauna o flora amenazada, se paralizarán las obras de inmediato y se pondrán en conocimiento de esta Delegación Provincial para que se adopten las medidas pertinentes.

Jefe del Dpto. Geodiversidad y Biodiversidad  
María Nieves Cruz Salcedo

Técnico del Departamento  
Geodiversidad y Biodiversidad  
Manuel Grondona Rodríguez

FIRMADO POR	MARIA NIEVES CRUZ SALCEDO	24/09/2021	PÁGINA 3/3
	MANUEL GRONDONA RODRIGUEZ		
VERIFICACIÓN	640xu858SB0DSB6hQUbafc1wNoXLTX	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	

## COMUNICACIÓN INTERIOR

Su Ref.: SPA/DPA/ATD/121/2020

Fecha: Pie de firma

Expte: EA/MA/37/200

Asunto: Modificación PGOU Estepona UEN-C.8 “El Padrón” y SG-C.1

Remitente: DEPARTAMENTO DE CALIDAD DEL AIRE

Destinatario: DEPARTAMENTO DE PREVENCIÓN Y CONTROL AMBIENTAL

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

### CONTAMINACIÓN ACÚSTICA.

#### Condiciones generales.

Deberá realizar una serie de mediciones “in situ” de los niveles sonoros una vez la actuación se encuentre finalizada para comprobar que no se superan los índices de ruido pertenecientes a los objetivos de calidad acústica que le son de aplicación según la zonificación acústica determinada en función del uso y, en su caso, llevarse a cabo las medidas correctoras adecuadas.

### CONTAMINACIÓN LUMÍNICA.

#### Condiciones generales.

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



FIRMADO POR	JAVIER BERDEGUE GIL	19/05/2021	PÁGINA 1/2
VERIFICACIÓN	640xu930PFIRMAHTGdywnD9ta0vnMs	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



de iluminación que se recogen en sus Instrucciones Técnicas Complementarias EA-02 y EA-03 respectivamente del *Real Decreto 1890/2008*, y que la actuación se localiza en función de sus características en una zona E3, por lo que se atenderán a las prescripciones técnicas que se indican asimismo en su ITC-EA-03.

Por otra parte le serán de aplicación igualmente las disposiciones relativas a contaminación lumínica recogidas en el artículo 60 y siguientes de la *Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, de 9 de julio de 2007*.

EL JEFE DEL DEPARTAMENTO  
DE CALIDAD DEL AIRE

FIRMADO POR	JAVIER BERDEGUE GIL	19/05/2021	PÁGINA 2/2
VERIFICACIÓN	64oxu930PFIRMAHTGdywnD9ta0vnMs	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico.  
Delegación Territorial de Málaga

1327/00002328  
17/5/2021

Expte: RJ-415/20  
Asunto: INFORME  
UPPH / JASC

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, GANADERÍA,  
PESCA Y DESARROLLO SOSTENIBLE.  
DELEGACIÓN TERRITORIAL DE MÁLAGA  
Avd. de la Aurora, nº 47, Planta 14  
Edificio Servicios Múltiples - 29071 MÁLAGA  
29071- MÁLAGA

Con fecha 28 de diciembre de 2020 tuvo entrada en esta Delegación solicitud de informe por parte de la Delegación Territorial de Málaga de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible relativa a la "Evaluación Ambiental Estratégica de la Modificación del PGOU de Estepona UEN.C8 "El Padrón" y SG-C.1" en el T.M. de Estepona, acompañada de documentación técnica.

Con fecha 15 de enero de 2021 se solicita la subsanación de los errores técnicos que imposibilitan el acceso a la documentación, dicha documentación fue remitida el 9 de febrero de 2021.

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

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

**INFORME EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU DE ESTEPONA: UEN.C8 "EL PADRÓN" Y SG-C.1, EN EL T.M. DE ESTEPONA.**

La Modificación del PGOU propuesta afecta al ámbito de suelo urbano no consolidado UEN-C.8 "El Padrón" y al sistema general SG-C.1 (SU). Según el PGOU de Estepona vigente las determinaciones urbanísticas de estos ámbitos son las siguientes:

- UEN-C8 EL PADRÓN.
  - Calificación: Industrial/Comercial.
  - Superficie: 27.660 m<sup>2</sup>.
  - Índice de edificabilidad global: 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Condiciones de ejecución: ejecución de viario según PGOU, conexión con SUP-TC6 y rotonda con nudo CN-340 (actual A-7) y ejecución de aparcamientos públicos.

Según estas condiciones en la UEN-C8 el PGOU vigente propone un uso global industrial/comercial permitiéndose ambos usos de forma pormenorizada. Asimismo, la edificabilidad total permitida es de 11.064 m<sup>2</sup>.

SG-C.1 (SU). ESTACION DE SERVICIO EL PADRÓN.  
Superficie 2.360 m<sup>2</sup>. Se propone este sistema general para la ejecución de una estación de servicio (gasolinera) a explotar por concesión administrativa.

Los objetivos de la Modificación son los siguientes:

S A L I D A	JUNTA DE ANDALUCÍA
	202199900822739 07/05/2021

C/ Mauricio Moro Pareto, 2 – 6ª planta - 29006 Málaga  
T: 951041400 - informacion.dpmalaga.ccul@juntadeandalucia.es



Código:RXPMw812PFIRMAHNSLFimeXwmK/9bN. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>			
FIRMADO POR	ROCIO FERNANDEZ BACA GALANTE	FECHA	04/05/2021
ID. FIRMA	RXPMw812PFIRMAHNSLFimeXwmK/9bN	PÁGINA	1/2

44333



- Ajustar los límites del ámbito de suelo urbano no consolidado UEN-C.8 "El Padrón" a la actual línea de expropiación de la Autovía A-7 excluyendo de la misma el suelo que fue expropiado e incluido en el dominio público de dicha autovía.

- Suprimir el SG-C.1 (SU) destinado a gasolinera pasando su superficie a zonas verdes que se integran en el ámbito. Ello viene justificado porque la misma resulta actualmente innecesaria al existir ya una gasolinera justo al lado de donde se sitúa el SG-C.1

- Ordenar pormenorizadamente el ámbito para la posterior ejecución de un centro comercial.

Esta alternativa conlleva suprimir el SG-C.1, integrando su superficie en la UEN-C.8 y destinándola a zonas verdes, así como ordenar pormenorizadamente dicho ámbito para construir un centro comercial. Asimismo, conlleva la exclusión del ámbito del suelo expropiado en su día para la autovía A-7.

La superficie de la UEN-C.8, una vez descontado dicho suelo, es de 23.133 m<sup>2</sup> a los que se añaden 2.360 m<sup>2</sup> del SG-C.1 resultando un total de 25.493 m<sup>2</sup>. La superficie mínima destinada a zonas verdes será de 5.265 m<sup>2</sup> de tal manera que la parcela comercial máxima tendrá una superficie inferior a 20.228 m<sup>2</sup>. El techo edificable comercial será de 8.962 m<sup>2</sup>

Contrastada la información aportada con la documentación existente en los archivos de esta Delegación Territorial y el planeamiento urbanístico de Estepona, en el área objeto de consulta no existe en la actualidad localización conocida de interés arqueológico.

## CONCLUSIÓN

Una vez analizada la documentación técnica presentada y la obrante en esta Delegación, se considera que, desde el punto de vista arqueológico, la propuesta es compatible con los valores patrimoniales de la zona, por lo que procede emitir INFORME FAVORABLE a la "Evaluación Ambiental Estratégica de la Modificación del PGOU de Estepona UEN.C8 "El Padrón" y SG-C.1" en el T.M. de Estepona.

Con carácter general, se debe indicar:

1. La no existencia de localizaciones de interés arqueológico será válida siempre y cuando se respeten las referencias cartográficas. En el caso de ampliarse o modificarse éstas, se deberá comunicar a esta Delegación Territorial para tomar, si es necesario, otras medidas cautelares de cara a la protección del Patrimonio Arqueológico.

2. En caso de que se produjese algún tipo de hallazgo casual de presumible carácter arqueológico o histórico con motivo de las obras o a consecuencia de los movimientos de tierras vinculados a la misma, la empresa o personas encargadas de los trabajos tendría que ponerlo, de inmediato, en conocimiento de esta Delegación Territorial, en aplicación del Art.º 50 de la Ley 14/2007, de 26 de Noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

S A L I D A	JUNTA DE ANDALUCÍA CONSEJERÍA DE CULTURA Y PAT.HCO.
	202199900933339 - 07/05/2021
	Registro Auxiliar Serv. Bienes Culturales Málaga MALAGA

Lo que le comunico para su conocimiento y efectos oportunos.

La Jefa del Servicio de Bienes Culturales  
Rocío Fernández-Baca Galante

Código:RXPMw812PFIRMAHNSLFimeXwmK/9bN.

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

FIRMADO POR	ROCIO FERNANDEZ BACA GALANTE	FECHA	04/05/2021
ID. FIRMA	RXPMw812PFIRMAHNSLFimeXwmK/9bN	PÁGINA	2/2

## COMUNICACIÓN INTERIOR

N.º : 2020E121

Fecha: En pie de firma

**Asunto: EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DEL MODIFICACIÓN PGOU ESTEPONA SECTORES UEN-C.8 "EL PADRÓN" Y SG-C.1 , T.M. ESTEPONA (MÁLAGA).**

**Remitente: DEPARTAMENTO DE RESIDUOS Y CALIDAD DEL SUELO. Ref. : 2020E121**

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

**Ref. : SPA/DPA/ATD/121/2020 EA/MA/37/20**

Se ha recibido en este Departamento, comunicación interior de parte del Departamento de Prevención y Control Ambiental, en el que indican que se está tramitando **EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA del MODIFICACIÓN PGOU ESTEPONA SECTORES UEN-C.8 "EL PADRÓN" Y SG-C.1 , T.M. ESTEPONA (MÁLAGA)**, solicitando informe sobre los aspectos de competencia del Departamento de Residuos y Calidad del Suelo de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible de Málaga. Analizando la documentación aportada le informo:

0. INTRODUCCIÓN.....	1
1. PRODUCCIÓN DE RESIDUOS PELIGROSOS.....	4
2. RESIDUOS NO PELIGROSOS Y RESIDUOS URBANOS O ASIMILABLES A URBANOS.....	4
3. RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN.....	4
4. PROTECCIÓN DEL SUELO.....	5
5. LEGISLACIÓN.....	6

### 0. INTRODUCCIÓN.

El presente informe hace referencia a la **EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA de la MODIFICACIÓN PGOU ESTEPONA SECTORES UEN-C.8 "EL PADRÓN" Y SG-C.1** , situado en T. M. de **ESTEPONA (MÁLAGA)**. Los dos sectores objetos del presente informe, se emplazan según el PGOU vigente de Estepona, como suelo urbano no consolidado. Actualmente el sector UEN-C.8 define su uso como Industrial-Comercial, mientras el sector SG-C.1 especifica su uso destinado a Estación de Servicio a explotar por concesión administrativa. La finalidad de la modificación del PGOU de los sectores mencionados anteriormente, es el cambio de uso de ambos sectores a uso Residencial-Comercial.



FIRMADO POR	CORAL SUBIRON GARAY		31/08/2021	PÁGINA 1/7
	ALEJANDRO MORENO RODRIGUEZ			
VERIFICACIÓN	640xu858PFIRMAcbfef591eCW50Njx	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>		



En la **Figura 1**, se observa el emplazamiento de ambos sectores objeto del presente informe.



**Figura 1.**Emplazamiento Sectores UEN-C.8 y SG-C.1

En la **Figura 2**, se observa la identificación de los sectores desde una vista de ortofoto.



**Figura 2.**Identificación Sectores.

La superficie total actual del PGOU, teniendo en cuenta que el sector UEN-C.8 tiene una superficie de 27.660 m<sup>2</sup> y el sector SG-C.1 una superficie de 2.360 m<sup>2</sup>, alcanzando una superficie total de 30.020 m<sup>2</sup>. Teniendo presente la modificación del PGOU presentada, resultara un único sector de 25.493 m<sup>2</sup>, de los cuales se destinaran a zonas verdes 5.265 m<sup>2</sup>, reduciendo el sector para el nuevo uso de un total de 20.228 m<sup>2</sup>.

A continuación, se describirán las principales características de la alternativa propuesta por la actuación de modificación del PGOU.



FIRMADO POR	CORAL SUBIRON GARAY ALEJANDRO MORENO RODRIGUEZ	31/08/2021	PÁGINA 2/7
VERIFICACIÓN	640xu858PFIRMAcbfef591eCW50Njx	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



### ALTERNATIVA 2:

El objetivo principal es cambiar de uso el sector SG-C.1, del actual uso de Estación de Servicio a uso Residencial-Comercial. Implicando un aumento del uso residencial-comercial y destinando una parte de la sección a zonas verdes. Dicha modificación de los sectores implica, la eliminación del uso de una actividad potencialmente contaminante del suelo como Estación de servicio, recogida en el Anexo I del Real Decreto 9/2005, de 14 de febrero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo.

- Área Sector propuesta 25.493 m<sup>2</sup>.
- Techo edificable comercial 8.962 m<sup>2</sup>t, resulta un índice de edificabilidad de 0.35 m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s, resultando menor que índice de edificabilidad 0.40 m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s, vigente en el actual PGOU de Estepona.
- Incremento de las zonas verdes . 5.265 m<sup>2</sup>.
- Eliminación de uso Industrial actividad potencialmente contaminante(Estación de Servicio).

Se representa en la **Figura 3**, la propuesta de modificación del PGOU referente a la ALTERNATIVA 2.

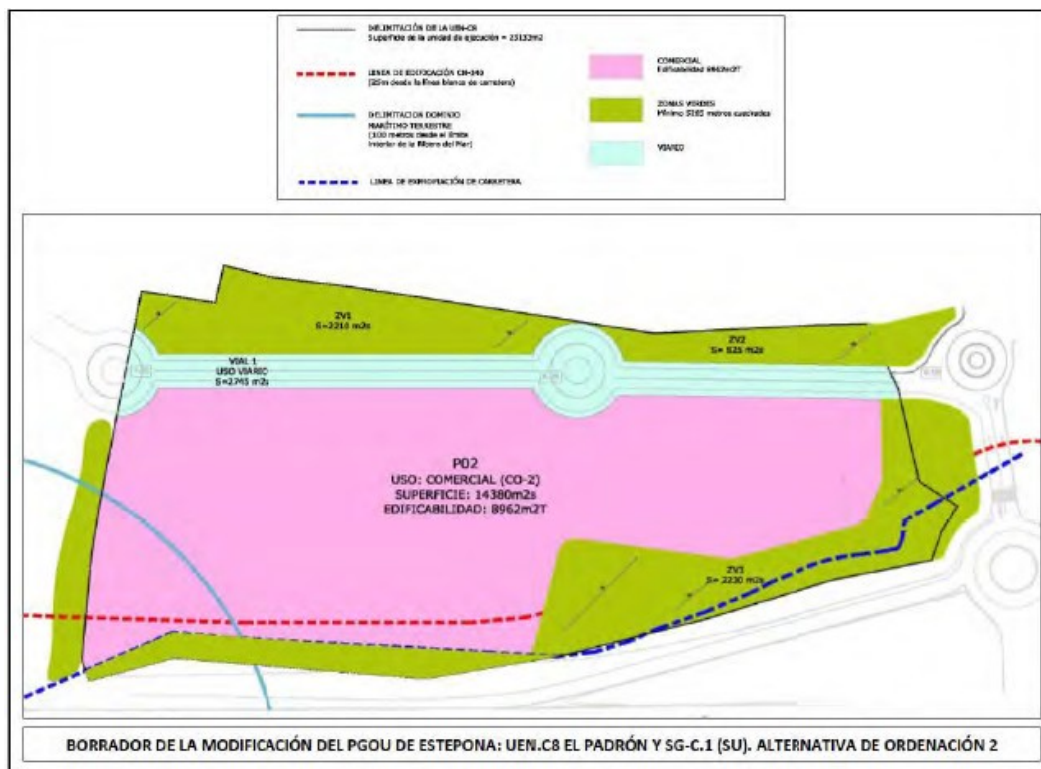


Figura 3. Características Alternativa 2.

Una vez mencionada la situación y las especificaciones generales de la MODIFICACIÓN PGOU ESTEPONA SECTORES UEN-C.8 "EL PADRÓN" Y SG-C.1, se mencionarán en las secciones siguientes, las materias competentes de este Departamento de Residuos y Calidad del suelo, que deberán obligatoriamente tenerse en cuenta.



FIRMADO POR	CORAL SUBIRON GARAY ALEJANDRO MORENO RODRIGUEZ	31/08/2021	PÁGINA 3/7
VERIFICACIÓN	640xu858PFIRMAcbfef591eCW50Njx	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



### 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 29 de la Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y Suelos Contaminados**. 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 de Ordenación del Acueducto de Sal Telmo, 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 Real *Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía*, debiendo cumplir las obligaciones establecidas en el artículo 13 del citado Real Decreto.

### 2. RESIDUOS NO PELIGROSOS Y RESIDUOS URBANOS O ASIMILABLES A URBANOS.

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

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

Respecto a los residuos vegetales, los residuos provenientes del desbroce podrán ser aprovechados, valorizados como leña o biomasa o retirados a planta de tratamiento autorizada, siempre cumpliendo las prescripciones del mencionado *Decreto 73/2012, de 20 de marzo*.

### 3. RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN.

Conforme a lo previsto en el **Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la Producción y Gestión de los Residuos de Construcción y Demolición**, y el **Decreto 73/20102, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía**, el proyecto de ejecución de las obras de urbanización



FIRMADO POR	CORAL SUBIRON GARAY	31/08/2021	PÁGINA 4/7
	ALEJANDRO MORENO RODRIGUEZ		
VERIFICACIÓN	640xu858PFIRMAcbfef591eCW50Njx	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



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.

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

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

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

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

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

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

#### 4. PROTECCIÓN DEL SUELO.

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



FIRMADO POR	CORAL SUBIRON GARAY	31/08/2021	PÁGINA 5/7
	ALEJANDRO MORENO RODRIGUEZ		
VERIFICACIÓN	640xu858PFIRMAcbfef591eCW50Njx	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



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

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

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

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

En el caso que en el suelo se **haya desarrollado una actividad potencialmente contaminante del suelo ANTERIORMENTE**, según las actividades definidas en el Anexo I, del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo, se deberá presentar un **INFORME HISTÓRICO DE SITUACIÓN DEL SUELO**.

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

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

## 5. LEGISLACIÓN.

- Ley 22/2011, de 28 de julio, de RESIDUOS Y SUELOS CONTAMINADOS.
- 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.



FIRMADO POR	CORAL SUBIRON GARAY	31/08/2021	PÁGINA 6/7
	ALEJANDRO MORENO RODRIGUEZ		
VERIFICACIÓN	640xu858PFIRMAcbfef591eCW50Njx	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



- Real Decreto 105/2008, de 1 de Febrero, por el que se regula la Producción y Gestión de los Residuos de Construcción y Demolición(RCD).
- Real Decreto 646/2020, de 7 de Julio, por el que se regula la Eliminación de Residuos Mediante Depósito en Vertedero.
- Decreto 18/2015,por el que se aprueba el reglamento que regula el régimen aplicable a los Suelos Contaminados.

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

**Fdo.: ALEJANDRO MORENO RODRÍGUEZ.**

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

**Fdo.: CORAL SUBIRÓN GARAY.**



FIRMADO POR	CORAL SUBIRON GARAY	31/08/2021	PÁGINA 7/7
VERIFICACIÓN	ALEJANDRO MORENO RODRIGUEZ	640xu858PFIRMAcbfef591eCW50Njx	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>

## INFORME TECNICO SOBRE INNOVACIÓN PGOU ESTEPONA. UENC C-8, SG C-1.

EXPTE.: **VP/114/22**

En relación con la solicitud de informe de fecha 29 de marzo de 2022, referente a la Innovación del PGOU de Estepona, UENC C-8 El Padrón y SG C-1, se informa lo siguiente:

La Orden de 31 de octubre de 1967 por la que se aprueba la clasificación de las vías pecuarias existentes en el término municipal de Estepona, y publicada en BOE N.º 277 de 20 de noviembre de 1967, contempla la vía pecuaria denominada Colada de Reinoso y Cancelada (29051009), con 6 metros de anchura.

Actualmente, esta vía no se encuentra deslindada, si bien se considera la existencia de suficientes elementos para estimar su trazado, al coincidir con un camino existente. Los trazados estimados lo serán en precario y podrán sufrir alguna variación en el procedimiento del deslinde en el que quedarán definidos sus límites de conformidad con lo establecido en el acto de clasificación, según el artículo 8.1 de la Ley 3/1995 de 23 de marzo de Vías Pecuarias.

Según el plano contemplado en proyecto y la estimación de esta vía pecuaria, los sectores UENC C-8 Y SG C-1 no afectan a la Colada de Reinoso y Cancelada.

La Asesora Técnica  
Departamento de Vías Pecuarias



FIRMADO POR	ANA MARIA NARANJO VELA	04/04/2022	PÁGINA 1/2
VERIFICACIÓN	Pk2jmKRJKCM44MTJUFAA292G3XGF29	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



FIRMADO POR	ANA MARIA NARANJO VELA	04/04/2022	PÁGINA 2/2
VERIFICACIÓN	Pk2jmKRJKCM44MTJUFAA292G3XGF29	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	